



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Aplikace oceňování přístupů pro oceňování nemovitostí  
Application of Valuation Approaches for Real Estate Valuation

Student: Bc. Martina Čermáková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2018

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Martina Čermáková**  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: Aplikace oceňovacích přístupů pro oceňování nemovitostí  
Application of Valuation Approaches for Real Estate Valuation  
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Metody oceňování nemovitých věcí
  3. Ocenění vybrané nemovitosti
  4. Interpretace výsledků a zhodnocení
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.  
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: Donau Media s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.  
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 27.04.2018



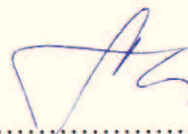
doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci na téma: „Aplikace oceňovacích přístupů pro oceňování nemovitostí“, včetně příloh, vypracovala samostatně pod vedením pana Ing. Davida Slavaty, Ph.D. a veškerou použitou literaturu a jiné zdroje informací jsem řádně označila a uvedla v přiloženém seznamu.

V Ostravě 22. dubna 2018



Bc. Martina Čermáková

## Obsah

1	Úvod.....	5
2	Metody oceňování nemovitých věcí .....	7
2.1	Oceňování a veřejná správa .....	7
2.2	Administrativní oceňování .....	8
2.3	Tržní oceňování .....	9
2.3.1	Nákladová metoda.....	9
2.3.2	Ocenění výnosovým způsobem.....	12
2.3.3	Porovnávací metoda .....	15
2.4	Oceňování pozemků .....	19
2.5	Oceňování věcných břemen.....	20
2.6	Účely oceňování nemovitého majetku .....	21
2.7	Oceňovací metody v zahraničí .....	22
2.7.1	Standardy IVS .....	22
2.7.2	Evropské oceňovací standardy EVS .....	23
2.7.3	Oceňovací metody ve Velké Británii .....	23
2.7.4	Oceňovací metody v Itálii .....	23
2.7.5	Oceňovací metody v Německu .....	24
3	Ocenění vybrané nemovitosti.....	25
3.1	Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci).....	25
3.2	Popis oceňovaných nemovitostí .....	26
3.3	Administrativní ocenění .....	29
3.3.1	Ocenění porovnávací metodou.....	29
3.4	Tržní ocenění .....	41
3.4.1	Nákladová metoda.....	41
3.4.2	Výnosová metoda .....	46
3.4.3	Porovnávací metoda .....	50
4	Interpretace výsledků a zhodnocení.....	56
4.1	Výsledky administrativního ocenění .....	56
4.2	Výsledky tržního ocenění .....	57

4.2.1	Nákladová metoda.....	57
4.2.2	Výnosová metoda.....	58
4.2.3	Porovnávací metoda .....	59
4.2.4	Obvyklá cena.....	60
4.3	Komparace použitých oceňovacích metod .....	60
4.4	Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí.....	62
5	Závěr .....	63

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

# 1 Úvod

Tato diplomová práce se zabývá Aplikací oceňovacích přístupů pro oceňování nemovitostí. Pro efektivní a hospodárné nakládání s vlastním majetkem nebo majetkem, který je svěřen do správy je nutné znát jeho hodnotu. Hodnotu majetku je možné zjistit jeho oceněním, kdy určitému předmětu nebo souboru předmětů je přiřazován peněžní ekvivalent.

V České republice lze nemovitý majetek oceňovat pomocí různých přístupů a metod a pro dosažení co nejobjektivnějších výsledků je nutné na počátku zvážit, k jakému účelu je oceňování zpracováváno, a jaký má oceňovaný majetek vlastnosti. Základními přístupy oceňování majetku jsou administrativní a tržní oceňování. Uznávanými **základními metodami** v oblasti oceňování jsou metody nákladová, výnosová a porovnávací.

**Cílem** této práce je aplikovat oceňovací přístupy na vybraných nemovitostech, a to pomocí nákladové, výnosové a porovnávací **metody** a zjistit rozdíly mezi administrativní cenou a tržní hodnotou.

Jelikož vybranou oceňovanou nemovitostí je novostavba a jsou známy skutečné náklady stavby, je zvolena **hypotéza**: „*Hodnota tržního ocenění vybrané nemovitosti bude vyšší než cena administrativní.*“

Ocenění majetku slouží pro celou řadu oblastí, přičemž významnou roli lze spatřovat v oblasti daňové. Vedlejším cílem práce je stanovit metodu, která určí základ daně z nabytí nemovitých věcí tak, aby daň byla co nejnižší. Druhá **hypotéza** zní: „*Základ daně vypočtený z ceny zjištěné se bude výrazně lišit od směrné hodnoty a od výpočtu z ceny obvyklé.*“

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí, a to na část teoretickou a praktickou. Začátek teoretické části popisuje vztah mezi oceňováním majetku a veřejným sektorem. Navazuje část, která je věnována charakteristice oceňovacích přístupů, administrativního a tržního. Následuje popis jednotlivých metod používaných při oceňování budov, pozemků a věcných břemen. Poslední část teoretické kapitoly objasňuje oceňovací metody využívané v zahraničí.

V praktické části je zpracováno ocenění konkrétních nemovitostí. Majetek je nejprve oceněn pomocí administrativního ocenění. Poté je provedeno ocenění tržním principem, které je založeno na větší kreativitě, při němž se zvažuje více subjektivních faktorů. Nemovité věci jsou oceněny metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Výsledné hodnoty ocenění jsou interpretovány a zhodnoceny v souvislosti s použitými oceňovacími metodami. V závěru praktické části je specifikována problematika daně z nabytí nemovitých věcí a je proveden výpočet podle jednotlivých metod.



## 2 Metody oceňování nemovitých věcí

Oceňování majetku představuje činnost, kdy určitému předmětu nebo souboru předmětů je přiřazována určitá peněžní hodnota.<sup>1</sup> Výběr metodiky a přesnost postupu je dán potřebou, podmínkami a účelem ocenění. V právním systému ČR lze rozlišovat dva hlavní přístupy při oceňování majetku. A to oceňování administrativní a oceňování tržní.<sup>2</sup>

### 2.1 Oceňování a veřejná správa

Oceňování majetku souvisí s vlastnictvím nebo s potřebou nějaký majetek vlastnit. Je to disciplína, která souvisí s naplňováním cílů v soukromém sektoru, ale i s významnými cíli v sektoru veřejném.

Vlastnické právo mají podle Ústavy ČR stát, obec, vyšší územně samosprávný celek, právnické a fyzické osoby.

Obcím a krajům je ze zákona ukládána povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně a to v souladu s jejími zájmy a s úkoly, které vyplývají ze zákonem vymezené působnosti. Majetek je základem pro ekonomický a sociální rozvoj území, je předpokladem podnikatelské činnosti, rozvoje veřejného sektoru, zdrojem příjmů a předpokladem pro získání úvěru. Větší rozsah a vyšší kvalita veřejných služeb v obci či kraji působí na větší atraktivnost obce, což má za důsledek příliv obyvatelstva, větší rozsah soukromého podnikání, růst kupní síly obyvatelstva, zhodnocení jak soukromého, tak obecního majetku, zejména půdy a domů.

Hodnota majetku v peněžních jednotkách je zjišťována pomocí ocenění. Podle výběru metodiky, která je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění, jsou rozlišovány v právním systému ČR dva základní přístupy oceňování majetku. Jedná se o administrativní a tržní oceňování. Každý z těchto způsobů má své opodstatnění a plní předem definovanou funkci.

Administrativní oceňování je cenový předpis, který je dán zákonem o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou, jehož správcem je Ministerstvo financí. Tímto nástrojem zajišťuje daňovou spravedlnost pro všechny subjekty při výběru daně z nabytí nemovitých věcí.

Ministerstvo financí ve spolupráci s Českým statistickým úřadem cenový předpis zpravidla aktualizuje jednou ročně na základě údajů, které mu shromažďují finanční úřady v daňových

---

<sup>1</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 2009

<sup>2</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A.*, 2005

spisech o zjištěných cenách při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti tak, aby reflektoval situaci na trhu.

Na druhou stranu tržní oceňování odráží situaci na trhu s nemovitostmi, potažmo ekonomickou situaci státu a obyvatelstva a vývoj v sektoru stavebnictví. Využívá se v oblasti soudních řízení, hypotečního úvěrování, prodejů majetku soukromého i veřejného, dědictví, pojišťovnictví, exekucí apod.

S vlastnictvím majetku a jeho formami nabytí souvisí majetkové daně, které jsou jednou z nestarších forem daní. Mezi majetkové daně řadíme daň z nemovitých věcí, poplatníkem je vlastník nemovité věci, který je zapsán v evidenci Katastru nemovitostí a příjem ze zdanění získává obec, v jejímž katastru se nemovitost nachází. U daně z nabytí nemovitých věcí je poplatníkem kupující, předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci a základem daně je nabývací hodnota, která je snížena o uznatelný výdaj, což jsou např. náklady na vypracování znaleckého posudku nebo náklady na pořízení nemovitosti. Nabývací hodnotou je sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu.

## **2.2 Administrativní oceňování**

Administrativní oceňování se řídí přesně danými a definovanými kroky, které vyplývají ze zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a na něj navazujících prováděcích vyhlášek. Oceňování v administrativním režimu provádí znalec, jehož znalosti a dovednosti jsou soustředěny k bezchybnému dodržení normou stanoveného postupu, nikoliv na výsledek, který mu může být v podstatě lhostejný.<sup>3</sup> Výsledná cena, tzv. cena zjištěná, by proto měla být jednoznačná a způsob, jakým je zjišťována, zaručuje, že žádný ze subjektů není před jiným znevýhodněn. Z tohoto pohledu je možné spatřovat význam administrativního oceňování především v daňové oblasti, jako nástroj daňové spravedlnosti.

Významnou nevýhodou úředního oceňování je skutečnost, že tato metoda není schopná dostatečně rychle reagovat na ekonomické změny ve společnosti, které mohou způsobit výrazný odklon zjištěných cen od cen tržních. Z tohoto důvodu dochází zpravidla jednou ročně k novelizaci prováděcí vyhlášky, která by měla zamezit vzniku výrazných odchylek.

---

<sup>3</sup> ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*, 2012

## 2.3 Tržní oceňování

Tržní oceňování reálněji odráží situaci na trhu, odhadce se nemusí držet závazné metodiky a v rámci ocenění majetku vychází ze svých odborných znalostí a zkušeností. K ocenění se využívají standardizované oceňovací metody, kterými je možno zjistit několik hodnot, které lze použít jako podklad pro odhad konečné tržní hodnoty nemovitosti.<sup>4</sup> Jedná se o cenu obvyklou, tržní hodnotu a hodnotu obecnou.

Pro potřeby zjištění ceny obvyklé neboli tržní hodnoty nemovitého majetku, jsou nejčastěji používány následující přístupy:

- nákladová metoda,
- výnosová metoda,
- kombinace výnosové a věcné hodnoty,
- porovnávací metoda.

Tržní hodnota nemovitého majetku se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi podobných nemovitostí v daném čase a místě, a to za předpokladu, že jsou k tomu dostupné informace. Jestliže tyto informace nejsou k dispozici od statisticky významného zdroje dostatečně srovnatelných nemovitostí, je nutné použít náhradní metodiku. Z výše uvedeného vyplývá, že metoda tržního oceňování nejde cestou jediného „zaručeného“ výpočtu, je zaměřena na argumentaci, při níž výpočty slouží především k podpoře a testování správnosti odhadu. Jestliže pak výsledek odporuje jen jedinému požadavku definice tržní hodnoty, není možné ji za tržní hodnotu prohlásit.<sup>5</sup>

Využití tržního oceňování narůstá zejména v oblasti hypotečního úvěrování, soudních řízení, zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení a při prodejkách majetku.

### 2.3.1 Nákladová metoda

Nákladová kalkulace zohledňuje hodnotu majetku zejména po stránce materiálové. Tato hodnota představuje náklady, jež jsou nutné na znovuvybudování těchto staveb s odpočtem daného opotřebení.

Reprodukční cenu nové stavby je možné zjistit různě přesnými metodami a platí, že čím je kalkulace přesnější, tím je také pracnější a nákladnější. Protože rozlišuje jednotlivé druhy

---

<sup>4</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 2009

<sup>5</sup> ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*, 2012

stavebních konstrukcí a jejich výměry, je tato metoda nejpodrobnější, nejpracnější a tím zároveň i nejpresnější. Celkové objemy jednotlivých stavebních prvků se násobí jednotkovou cenou, uvedenou v příslušném dílu katalogu cen stavebních konstrukcí.<sup>6</sup>

Tímto přístupem v praxi oceňujeme stavby, u nichž nelze aplikovat jiný princip. Jde o stavby nedokončené, zchátralé, určené pro vojenské účely, budovy škol, muzeí, inženýrské stavby. Významné využití pak má především při ocenění zcela nových nebo nadměrně opotřebovaných či rozestavěných staveb. Významné využití má také v oblasti pojišťovnictví.<sup>7</sup>

Určení věcné hodnoty se provádí:

- individuální cenovou kalkulací,
- podrobným položkovým rozpočtem,
- metodou agregovaných položek,
- propočtem ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů.

**Individuální cenová kalkulace** je nejpodrobnější a zároveň nejpracnější metoda, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry dané stavby. Jedná se o nákladově orientovanou tvorbu cen, umožňující stanovení jednotkové ceny. Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na přímé náklady (náklady související s množstvím prvků) a na náklady nepřímé tzv. režijní náklady (nelze je vyčíslit na konkrétní položku). Mezi přímé náklady patří materiál, mzdy, náklady na stroje a ostatní přímé náklady (odpisy strojů a zařízení, cestovní a jiné podobné výlohy, podíl sociálního a zdravotního pojištění atd.). Nepřímé nebo také režijní náklady lze dělit na výrobní režie (spotřeba energií, paliv související s řízením, náklady na opravy a údržbu hmotného investičního majetku apod.) a režie správní (náklady se správou a řízením).

Přímé náklady + nepřímé náklady + zisk tvoří cenu stavebního objektu. K této ceně je nutné připočíst daň z přidané hodnoty v případě, je-li zhotovitel stavby jejím plátcem.

Zjištění výchozí ceny **podrobným položkovým rozpočtem** je jednou z nejpoužívanější metodou při určení výchozí ceny staveb. Využívá se zvláště pro stanovení nabídkových cen u novostaveb nebo u staveb, u nichž existuje stavebně technická projektová dokumentace se specifikací použitých stavebních materiálů a není zde známá cena realizovaných prací. K vypracování stavebního položkového rozpočtu je nutná projektová dokumentace a výkaz

---

<sup>6</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA, V. HAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 2007

<sup>7</sup> SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*, 2013

výměr. Cena jednotlivých položek je sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných cen stavebních prací. Mezi nepoužívanější ucelený systém pro oceňování stavební produkce patří cenová soustava ÚRS, která mimo jiné zpravidla dvakrát ročně aktualizuje databázi stavebních prací a materiálů.

**Metoda agregovaných položek** je založena na sloučení několika rozpočtových položek do jedné agregované položky, která tvoří ucelený soubor materiálů a prací pro vybudování celé konstrukce. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění.<sup>8</sup>

**Propočet ceny pomocí THU** je z uvedených metod nejjednodušší, ale většinou méně přesná. Princip spočívá ve stanovení ceny na základě výměry celé stavby, nejčastěji pomocí obestavěného prostoru stavby vypočítaného dle ČSN. Obestavěný prostor se vynásobí jednotkovou cenou vybraného objektu. Jednotková cena je uvedena v katalogu technicko hospodářských ukazatelů (THU) a je určena srovnáním cen již zrealizovaných staveb. THU jsou vydávány URS Praha, a.s. nebo RTS Brno, a.s., informace o způsobu použití je možné získat na webových stránkách, kde jsou uveřejněny České stavební standardy.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce (2.1):

$$CS_N = ZCU \cdot P_{mj} \cdot \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (2.1)$$

Základní cena upravená se vypočítá podle vzorce (2.2):

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \quad (2.2)$$

*Kde  $CS_N$  je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem;  $ZCU$  základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby;  $P_{mj}$  počet měrných jednotek stavby;  $o$  opotřebení stavby v %;  $1$  a  $100$  konstanty;  $ZC$  základní cena upravená v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru;  $K_1$  koeficient druhu konstrukce;  $K_2$  koeficient průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu;  $K_3$  koeficient průměrné výšky podlaží nemovitosti;  $K_4$  koeficient vybavení stavby;  $K_5$  koeficient polohový;  $K_i$  koeficient změny cen staveb.*

S nákladovým přístupem na trhu nemovitostí je možné se setkat zejména při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se především o nemovitosti, které se na trhu nemovitostí běžně nevyskytují. Například budovy škol, nemocnic, církevní stavby,

<sup>8</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA, a V. HAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 2007

inženýrské stavby atd. Další využití je při oceňování rozestavěných, značně opotřebovaných nebo úplně nových staveb. V oblasti pojišťovnictví má rovněž značné využití.<sup>9</sup>

### 2.3.2 Ocenění výnosovým způsobem

Podstatou ocenění výnosovým přístupem je zjištění částky, která by musela být investována na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané nemovitosti. Pojmy, jako nájem a nájemné a další, jsou pro ocenění výnosovým způsobem důležité a jejich definice jsou v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., upraveny v § 2201.<sup>10</sup>

Nájemným se rozumí peněžní částka, kterou hradí nájemce pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat nemovitou věc, respektive její část, např. byt s přihlédnutím k hodnotě věcí a k nákladům na správu a údržbu nemovitosti. Z nájemného vlastník hradí všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti, např. daň z nemovitostí, pojištění nemovitosti, poplatek firmě, která zajišťuje správu nemovitosti apod. Součástí nájemného by mimo náklady měl být i přiměřený zisk.

Nájemné lze rozlišit na nákladové, ekonomické a obvyklé. U nákladového nájemného, jak již z názvu vyplývá, částka pronajímateli pokryje pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti bez dalšího výnosu z kapitálu.

Nájemné ekonomické pokryje vlastníkově nejen veškeré náklady, ale přinese mu i přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti s příslušenstvím vložen.

Obvyklé nájemné je termín splňující definici ceny obvyklé majetku a služby, která je uvedena v zákoně o oceňování majetku. Cena obvyklá je dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění a vyjadřuje hodnotu věci určenou porovnáním.

Cena stanovená výnosovým přístupem se nazývá výnosová hodnota a přináší čistě ekonomický a podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota nemovitosti se provádí zpětně jako součet diskontovaných (odúročených) očekávaných budoucích čistých příjmů z pronájmu.

---

<sup>9</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, 2005

<sup>10</sup> BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2016

Nejčastěji používanými metodami pro výpočet výnosové hodnoty jsou:

- **výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem,**
- **výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem čárka,**
- **výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků.**

Pro **výpočet hodnoty majetku se zajištěným výnosem** je nejjednodušší použít vztah, viz vzorec (2.3):

$$VH = \frac{\check{C}V}{R} \quad (2.3)$$

*$VH$  je cena zjištěná výnosovým způsobem;  $\check{C}V$  čistý roční výnos z pronájmu;  $R$  míra kapitalizace setinná.*

Tento způsob výpočtu je také nazýván metodou věčné renty a lze ji použít pouze pro případy, kdy jsou výnosy po celou dobu užívání nemovitosti konstantní a předpokládaná doba výnosů je nekonečně dlouhá.

V případě, že majitel stavby bude realizovat výnos z dané věci pouze po omezenou dobu a po uplynutí této doby může věc zaniknout nebo ji majitel prodá, je vhodné pro **výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem** (dočasná renta) použít následující vzorec (2.4):

$$VH = \check{C}V \cdot \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] \quad (2.4)$$

Pokud majitel hodlá nemovitost po určité době prodat, vzorec má tento tvar viz (2.5):

$$VH = \check{C}V \cdot \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] + \frac{P}{(1+i)^n} \quad (2.5)$$

*Kde  $VH$  je cena zjištěná výnosovým způsobem;  $\check{C}V$  čistý roční výnos z pronájmu;  $R$  míra kapitalizace setinná.*

**Metoda diskontovaného cash-flow** se používá tehdy, jestliže je hodnotitel schopen budoucí výnosy predikovat v podobě časové řady toku výnosů. Výnosovou hodnotu zde představuje součet všech budoucích výnosů diskontovaných (odúročených) k současnosti.<sup>11</sup>

Za základ pro výpočet výnosové hodnoty se používají příjmy a výdaje plynoucí z dané věci za doporučené období 8 až 12 let. Po uplynutí období je očekáván prodej. Výpočet probíhá podle vzorce (2.6):

$$VH = \left[ \sum \frac{CTt}{(1+R)^t} \right] + \frac{ZC_n}{(1+R)^{t+1}} \quad (2.6)$$

*ČV je čistý roční výnos; R míra kapitalizace setinná; n zbývajících doba životnosti stavby; P předpokládaná prodejní cena věci v roce n.*

Ve vzorci (2.6) je uvedena veličina nazvaná míra kapitalizace. Jedná se o velmi citlivou položku při výpočtech výnosové hodnoty, vyjadřuje se buď v procentech, nebo v setinné podobě. Na výši kapitalizační míry má podstatný vliv riziko dané investice.<sup>12</sup> Mezi velikostí výnosu a velikostí rizika existuje přímá úměra, tzn. čím vyšší je výnos z dané investice, tím vyšší je riziko případné ztráty z vložených prostředků. V podstatě platí, že nejistější investice jsou v bankovních institucích, i když aktuální úrokové míry vkladů jsou na velmi nízké úrovni, pohybují se od 0,5 % až 2 % ročně. Za specifické riziko lze považovat například lokalitu, ve které se nemovitost nachází (zvýšené riziko vloupání), velikost bytu (větší byty se daleko hůř pronajímají, než byty s menší podlahovou plochou) nebo druh zástavby (byt ve „starší“ zástavbě je pro vlastníka lukrativnější, než byt v panelákové zástavbě).

Kapitalizační míru lze zjistit pomocí následujících postupů:

- odvozením od úrokové sazby v bankovních institucích,
- zjištěním pomocí porovnání,
- použitím míry kapitalizace podle cenového předpisu,
- interním srovnáním s jinou alternativou.

Metoda **odvozením od úrokové míry v peněžních ústavech** se používá tehdy, pokud nejsou známy údaje z trhu nájemného a cen nemovitostí.<sup>13</sup> V podstatě se jedná o tzv. nominální úrokovou sazbu, která je nejvíce dostupná široké veřejnosti, do níž není započtena inflace,

<sup>11</sup> ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*, 2012

<sup>12</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, 2005

<sup>13</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 2007



kteřá znehodnocuje dosažené úroky. Pro zjištění reálné úrokové míry platí uvedený vztah (2.7):

$$ir = \frac{qn}{qi} \quad (2.7)$$

Kde **ir** je reálná úroková míra; **qn** úročitel nominální  $(1+i)$ ; **qi** roční míra inflace  $(1+i)$ .

Je však třeba zmínit důležitou skutečnost, a to, že není možné bez úvahy porovnávat jistinu v bankovní instituci s hodnotou nemovitosti. Jelikož při inflaci reálná úroková míra jistiny klesá, přičemž ceny stavebních prací při inflaci zpravidla rostou. Z toho vyplývá, že vliv inflace bude natolik nízký, že se s ním při výnosovém hodnocení nemovitostí neuvažuje.<sup>14</sup>

Zjištění **míry kapitalizace porovnáním** se vypočítá z již realizovaných prodejů staveb a postup je dán následujícím vzorcem (2.8):

$$R = \frac{1}{n} \cdot \sum \frac{z}{COB} \quad (2.8)$$

Kde **R** je míra kapitalizace; **n** počet realizovaných prodejů; **z** čistý roční výnos z objektu; **COB** prodejní cena objektu.

Dalším způsobem zjištění míry kapitalizace je podle cenového předpisu. Cenový předpis je přílohou č. 22 oceňovací vyhlášky a sleduje vývoj úrokových sazeb v bankovních institucích a míru inflace, jelikož primárním úkolem předpisu je stanovení ceny pro účely daní. Je zde zohledněna i míra možného rizika vývoje trhu.

Poslední uvedenou metodou je **interní srovnání s jinou alternativou**, která vychází ze srovnání s jinou dosažitelnou alternativou. Míru kapitalizace je určena investorem z výnosu již vlastněné nemovitosti a lze ji pak aplikovat na další alternativní nabídky majetku, které se vyskytnou.<sup>15</sup>

### 2.3.3 Porovnávací metoda

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je jedním ze způsobu oceňování porovnávací způsob. Při ocenění touto metodou se stanovuje hodnota nemovitostí pomocí analýzy prodejů podobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v dané lokalitě

---

<sup>14</sup> BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2016

<sup>15</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, 2005

v nedávném období.<sup>16</sup> Srovnávají se nemovitosti prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. Tyto nemovité věci se komparují s oceňovanými nemovitostmi pomocí řady hledisek a cenotvorných faktorů ovlivňujících potenciální poptávku po těchto nemovitostech.

Mezi tyto kritéria zejména patří:

- velikost, rozsah a rozmanitost nemovitosti,
- stavebně-technický stav objektů a jejich vybavenost,
- technické stáří,
- morální opotřebení, zastaralost technologie výroby, opravitelnost,
- velikost příslušejících a využitelných pozemků,
- existence přístupů k nemovitostem, dopravní obslužnost, infrastruktura,
- lokalizace a umístění nemovitostí,
- majetkové vztahy, věcná břemena,
- datum uskutečnění prodeje,
- okruh potenciálních investorů.

Použití porovnávacího přístupu není tak jednoduché. Je třeba zmínit, že nemovitost je statkem výrazně heterogenním. Neexistují dvě naprosto totožné stavby, velmi blízká podobnost je zpravidla jen u bytů stejné kategorie a velikosti. Při srovnávání je tedy zapotřebí brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.<sup>17</sup>

I přesto jsou porovnávací přístupy mezi odborníky považovány za nejlepší pro určení ceny obecné.<sup>18</sup> Jsou rozlišovány následující techniky pro odvození hodnoty věcí na principu porovnání. Nejčastěji uváděnými jsou následující metody:

- porovnání odbornou rozvahou,
- zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
- přímého porovnání,
- nepřímého porovnání.

---

<sup>16</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 2009

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2016

<sup>18</sup> Obecná cena nebo také tržní či cena obvyklá je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Nejjednodušším způsobem zjištění porovnávací hodnoty, ale zároveň velice nepřesným, je **metoda porovnání odbornou rozvahou**. Výpočet je založen na aritmetickém průměru realizovaných prodejních cen nemovitostí, z tohoto důvodu je využitelnost pouze u staveb značně podobných, např. u bytových jednotek. Výpočet provedeme podle vzorce (2.9).

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum PC_i \quad (2.9)$$

*PH představuje hodnotu objektu, n počet srovnávaných objektů, PC<sub>i</sub> prodejní cena obchodu pro i-tý majetek.*

Standardně odhadci používají pro zjištění tržní hodnoty **metodu zjištění hodnoty pomocí koeficientů prodejnosti**, jež předpokládá vytvoření přehledu prodejních a časových cen nemovitých věcí.<sup>19</sup> Nejprve se provede výpočet koeficientu prodejnosti a to tak, že průměr prodejních cen se vydělí průměrem cen časových, viz uvedený vzorec (2.10):

$$K_p = \frac{\frac{1}{n} \cdot \sum cp_i}{\frac{1}{n} \cdot \sum cc_i} \quad (2.10)$$

Porovnávací hodnota stavby se poté určí vynásobením časové ceny s koeficientem prodejnosti. Postup lze znázornit následujícím zápisem (2.11):

$$PH = C_c \cdot K_p \quad (2.11)$$

*Kde PH je porovnávací hodnota objektu, C<sub>c</sub> časová cena a K<sub>p</sub> koeficient prodejnosti.*

Tato metoda je v podstatě kombinací nákladového a porovnávacího přístupu.<sup>20</sup>

Mezi dvě základní metody používané v realitní praxi patří metody přímého porovnání a nepřímého porovnání. Princip **metody přímého porovnání** je jednodušší a je založena na hledání hodnoty oceňované nemovitosti porovnáním s nemovitostmi srovnávacími. Znamá cena prodané nebo nabízené nemovitosti se upravuje z důvodu objektivnosti koeficienty odlišnosti. Úprava koeficienty lze provést přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou srážek nebo pomocí koeficientů odlišnosti, které mají hodnotu menší nebo větší než 1. Mezi rozdíly nemovitostí patří především velikost objektu, její opotřebení, vybavenost, stavebně technický stav a poloha. Postup přímého přičítání nebo odečítání částek formou přírážek nebo srážek lze zapsat následovně (2.12):

<sup>19</sup> Časová cena je zjišťována nákladovou metodou.

<sup>20</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, 2005

$$PH = \frac{(CA \pm \sum PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum PSB_i) \cdot V_2 + \dots + (CX \pm \sum PSX_i) \cdot V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z} \quad (2.12)$$

$CA, CB, CX$  je cena nemovitosti  $A, B, X$ ;  $PSA_i, PSB_i, PSX_i$  jsou srážky nebo přirážky k prodejní ceně nemovitosti  $A, B, X$  a  $V_1, V_2, V_z$  váha jednotlivých cen srovnávaných nemovitostí.

V případě výpočtu pomocí koeficientů odlišnosti, která snižuje kvalitu srovnávací nemovitostí, přiřazujeme hodnotu nižší než 1,00, je-li kvalita vyšší, bude naopak koeficient vyšší než 1,00. Pokud se znak u srovnávací nemovitosti neliší nebo údaj není znám, je koeficient roven 1,00. Porovnávací hodnota nemovitosti se vypočítá podle následujících vzorců (2.13), (2.14), (2.15):

$$PH = \frac{\sum ITCs_i}{n} \quad (2.13)$$

$$ITCs_i = \frac{TCs_i}{Is_i} \quad (2.14)$$

$$Is_i = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \dots k_n \quad (2.15)$$

$ITC$  je indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti;  $Is$  index odlišnosti;  $n$  počet srovnávací nemovitosti;  $TC$  tržní cena srovnávací nemovitosti;  $k$  koeficient odlišnosti.

Tento princip přímého porovnání je vhodný pro jednoúčelové srovnání jedné oceňované stavby s vybraným souborem staveb srovnávacích. Pro častější používání dostupného souboru srovnávacích nemovitostí je vhodné používat metodu nepřímého porovnání.

Modifikací způsobu přímého porovnání je metoda nepřímého porovnání, ta tržní ceny srovnávaných nemovitostí přepočítává na jednotku výměry, viz vzorce (2.16), (2.17), (2.18), (2.19). I u této metody lze provést přímé přičítání či odečítání částky formou srážek a přirážek nebo odlišnost vyjádřit pomocí koeficientů. Rozdíl mezi metodou přímého a nepřímého porovnání spočívá v tom, že koeficient se rovná hodnotě 1,00 u průměrné nemovitosti, nikoli, jak je tomu u metody přímé, kdy je koeficient roven 1,00 přímo pro oceňovanou nemovitost.

$$PH = SJTC \cdot I_0 \quad (2.16)$$

$$I_0 = k_{10} \cdot k_{20} \cdot k_{30} \dots k_{n0} \quad (2.17)$$

$$SJTC = \frac{\sum IJTCs_i}{n} \quad (2.18)$$

$$Is_i = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \dots k_n \quad (2.19)$$

*PH* je porovnávací hodnota oceňované nemovitosti, *I<sub>0</sub>* index odlišnosti oceňované nemovitosti, *SJTC* standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti, *Is* index odlišnosti, *n* počet srovnávacích nemovitostí, *IJTC* indexovaná tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti a *k* koeficienty odlišnosti.

Proto, aby porovnávací hodnoty byly dostatečně vypovídající, je nezbytně nutné databázi srovnávacích nemovitostí průběžně aktualizovat.

## 2.4 Oceňování pozemků

Pozemky mají oproti ostatním nemovitostem jednu zvláštnost. V předmětném území je pouze omezená rozloha pozemků a nelze ji nijak zvětšovat. Toto specifikum má zásadní vliv na jejich cenu. Dalšími faktory, které významně ovlivňují cenu pozemku, jsou poloha pozemku, druh pozemku, vzdálenost inženýrských sítí, přístup atd.

Mezi základní principy oceňování pozemků patří tyto metody:

- metoda třídy polohy,
- indexová metoda,
- metoda zbytku,
- ocenění dle cenové mapy.

**Metoda polohy třídy**, též nazývaná podle švýcarského architekta Naegeliho metoda, je velmi rozšířenou metodou oceňování pozemků, která se využívá při zjišťování ceny stavebního pozemku, u kterého není možnost srovnání. Základním principem této metody je fakt, že cena pozemku je v relaci k ceně nemovité věci. Způsob hodnotí nemovitost (stavbu i pozemek) na základě tzv. klíčů třídy polohy a určuje procentuální podíl ceny pozemku z ceny nemovitosti (stavby i pozemku).<sup>21</sup>

Cena pozemku se pak vypočítá podle zápisu (2.20):

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} \quad (2.20)$$

---

<sup>21</sup> KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*, 2014

*CP* je cena pozemku, *RC* je reprodukční cena, *PP* procentní podíl pozemku na celkové ceně.

**Indexovou metodu** je možno efektivně využít při porovnávání hodnoty pozemku na základě známé ceny jiného pozemku, přičemž je nutné zohlednit rozdílné vlastnosti. Výpočet hodnoty pozemku se provede následovně (2.21):

$$HP_a = HP_B \cdot \frac{PK_A}{PK_B} \quad (2.21)$$

*HP<sub>a</sub>* je hodnota oceňovaného pozemku, *HP<sub>B</sub>* hodnota pozemku, u něhož známe cenu a výměru, *PK<sub>A</sub>* tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku A k ploše pozemku A, *PK<sub>B</sub>* tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku B k ploše pozemku B.

K ocenění pozemků, u kterých se předpokládá nové využití, se využívá **metoda zbytku**. Jedná se o pozemky, na nichž se nachází stávající, nevyhovující stavba či zbořeniště, která je určena k demolici a následně je pozemek připraven k výstavbě nové nemovitosti. Postup výpočtu lze napsat vztahem (2.22):

$$CP = \frac{(VH - Náv - Zde)}{(1 + i)^n} \quad (2.22)$$

Kde *CP* je cena pozemku, *VH* výnosová hodnota stavby, *Náv* jsou náklady na výstavbu stavby, *Zde* je zisk developera, *i* úroková míra, *n* počet let do dokončení stavby.

Při **ocenění pozemků podle cenové mapy** se uvedená cena vynásobí velikostí pozemku a dále se nijak neupravuje. Cenové mapy obsahují databázi cen, které jsou graficky znázorněny. Vytvářeny jsou na základě tří metodik a to metodiky vytváření cenových pásem, metodiky vytváření směrných cen, metodiky získání tržní ceny konkrétního pozemku.

Cenová mapa je závazná pro případ administrativního ocenění. Pokud se oceňuje tržně, jedná se pouze o orientační hodnoty.

## 2.5 Oceňování věcných břemen

Institut věcných břemen je v ČR po právní stránce definován Občanským zákoníkem. Občanský zákoník věcná břemena dělí na právo stavby a věcná břemena. Právo stavby je v zákoně č. 89/2012 Sb. upraveno v § 1240 až § 1256. Věcná břemena jsou upravena v § 1257 až § 1308 a dále jsou dělena na služebnosti a reálná břemena. Rozdíl mezi těmito

právy je, že služebnost omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět nebo něčeho se zdržet. Kdežto u reálného břemene je dočasný vlastník věci jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco konat nebo jí něco dávat.<sup>22</sup>

Při ocenění věcného práva podle vyhlášky je úkolem znalce stanovit, jaká bude přiměřená úplata za způsobenou újmu vlastníka. Způsob, kterým se stanovují náhrady, je výnosový způsob. Principem je stanovit takovou hodnotu, která, uložena na přiměřený úrok, by v budoucnu dávala částky, které by po celou dobu trvání věcného břemena vhodně kompenzovaly újmu.<sup>23</sup>

Způsob určení hodnoty užítu je závislý na mnoha faktorech, především na druhu věcného břemene a době trvání věcného práva.

## 2.6 Účely oceňování nemovitého majetku

Oceňování nemovitého majetku je primární součástí nejen účetnictví a soudnictví, ale celé ekonomiky a právního systému. S požadavkem na ocenění majetku se může v běžném životě setkat poměrně často každý. Ocenění majetku je například východiskem pro jednání o ceně majetku. Níže jsou uvedeny nejčastější účely oceňování.

- **Oceňování pro úvěrové řízení** oceňuje standardně nemovité věci cenou obvyklou. Postup ocenění není nikde závazně uveden a některé bankovní ústavy mají vytvořeny své metodiky, kterými jsou pak odhadci se povinni řídit.
- **Oceňování pro účely účetnictví** definuje zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a způsob ocenění upravuje zákon o oceňování majetku. Ocenění je pak důležité u majetku, u kterého není známa cena pro budoucí odpisy.
- Pro správné nastavení hodnoty nemovité věci při uzavírání pojistné smlouvy nebo pro určení výše škody se provádí **oceňování pro pojišťovny**. Obvykle se stanovuje reprodukční cena.<sup>24</sup>
- **Ocenění pro účely dědického řízení** se provádí pouze cenou obvyklou, protože od 1.1.2014 přešla dědická daň pod daň z příjmu a již se nerozlišují příbuzenské skupiny. Notářské poplatky se stanoví na základě vyhlášky č. 196/2001 Sb.,

<sup>22</sup> DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 2010

<sup>23</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 2007

<sup>24</sup> Cena reprodukční je cena, za kterou je možno danou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví a vyhlášky č. 484/200 Sb., paušální sazby výše odměny.

- **Ocenění pro účely daně.** Jak je výše uvedeno, dědická daň a daň darovací je upravena v zákoně o daních z příjmů a daň z nabytí nemovitých věcí je upravena zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb. Bezúplatný převod děděním je od daně osvobozen, bezúplatné příjmy (dary) jsou osvobozeny od daně v případě příjmu od příbuzného v linii přímé a v linii nepřímé. Pro výpočet základů daně pak připadá v úvahu ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. nebo v případě, kdy si poplatník daně z nabytí nemovitých věcí nenechá zpracovat znalecký posudek, ocenění provede správce daně podle zákona č. 419/2016 Sb.

## 2.7 Oceňovací metody v zahraničí

Pro ucelený přehled o problematice oceňování je potřeba se seznámit s předpisy a metodikami, kterými se řídí některé země Evropské unie.

V jednotlivých zemích působí různé profesní organizace odhadců, které se snaží o standardizaci znaleckých postupů. Většina států nevydává konkrétní hodnoty, např. jednotkové ceny, koeficienty úpravy cen, pouze publikují různá doporučení, proto je úroveň odhadu závislá na úrovni vzdělání odhadce, jeho praxi, osobní odpovědnosti a zejména na morálních vlastnostech. Výjimku tvoří pouze SRN, která vydává statistickou řadu indexů cen staveb.<sup>25</sup>

V 60. a 70. letech minulého století rostla potřeba vzniku mezinárodně přijatelných standardů, které by sloužily pro podání zprávy o hodnotě majetku. Mezinárodní oceňovací standardy nejsou závazné a opět neřeší přímo ceny, ale představují návod pro odhadce, jakým způsobem mají postupovat. Nejvíce používané standardy tvoří mezinárodní standardy IVS (International Valuation Standards) a evropské standardy EVS (European Valuation Standards).

### 2.7.1 Standardy IVS

Normy IVS vytváří výbor pro mezinárodní standardy (IVSC), který je nevládní organizací se sídlem v Londýně, kde organizace působí od roku 1981. Výbor provedl celkem deset revizí anejnovější verzi publikoval v roce 2013. Standardy lze rozdělit na tříprimární části. První část označovaná jako GAVP (Generally Accepted Valuation Principles) formuluje základní

---

<sup>25</sup> BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2016



pojmy, jako jsou např. cena, hodnota, tržní hodnota, náklady a druhy majetku. Ve druhé části značené IVS 1-3 jsou uvedeny již zmiňované standardy pro oceňování majetku, přičemž první kapitola se týká oceňování na základě tržní hodnoty, druhá se zabývá oceňováním na jiném, než tržním základě a třetí kapitola popisuje oceňovací aplikaci, zpracování zpráv a posudků týkajících se oceňování. Poslední částí je rejstřík, který upřesňuje použití standardů v konkrétních případech.

### **2.7.2 Evropské oceňovací standardy EVS**

Standardy EVS vydává společnost TEGoVA a přispívá tím k provádění objektivnějších tržních odhadů nemovitých věcí a jiných typů majetku v rámci celé Evropy. Standardy EVS se skládají ze dvou částí. První kapitola označená EVS 1-5 obsahuje pět standardů, přičemž první část definuje tržní hodnotu. Druhá až pátá část popisuje oceňování na základě jiné hodnoty než tržní, objasňuje povinnosti odhadce, charakterizuje oceňovací proces nebo způsoby podávání zpráv o výsledcích ohodnocení. Druhá kapitola pojmenovaná EVA 1 – 5 se skládá z jednotlivých aplikací standardů oceňování pro konkrétní případy, např. pro účely pojišťovnictví, bankovních záruk a hypoték atd.<sup>26</sup>

### **2.7.3 Oceňovací metody ve Velké Británii**

Oceňování je prováděno převážně podle tzv. Červené knihy, kterou vydal Královský ústav autorizovaných odhadců ve spolupráci s Akciovou společností odhadců licitátorů a Institutem ohodnocování zisků a oceňování. Publikace definuje určité termíny a doporučuje způsoby ocenění v jednotlivých případech. Běžně jsou používány principy nákladový, výnosový, porovnávací, ziskový a tzv. rozvojový.

### **2.7.4 Oceňovací metody v Itálii**

V Itálii jsou k oceňování využívány běžné oceňovací způsoby a to nákladový, výnosový, porovnávací případně jejich kombinace. Nákladový způsob je vzhledem k legislativě minimálně používán a slouží především ke stanovení hodnoty na pořízení novostavby. K ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou, ať přímým nebo nepřímým srovnáním, slouží celostátní databáze s cenami nemovitých věcí. Výnosový způsob se používá pouze ve vybraných případech oceňování.

---

<sup>26</sup> BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2016

### **2.7.5 Oceňovací metody v Německu**

V Německu jsou používány metody regulované zákonem, a to zejména pro účely spojené s převodem nemovitostí a daní, pro vyvlastnění, úpravu majetkoprávních vztahů při rozvodu, dědictví atd. Mezi způsoby stanovené zákonem patří způsob nákladový, výnosový a porovnávací. Neregulované metody se využívají v ostatních případech, ocenění se provádí na základě standardů IVS nebo Červené knihy. Nejčastěji používanou metodou je zůstatková metoda diskontovaného cash-flow a určení přibližné hodnoty nemovitého majetku.

### **3 Ocenění vybrané nemovitosti**

Tato kapitola je zaměřena na ocenění vybrané nemovitosti. Předmětem ocenění je novostavba rodinného domu včetně přístřešku pro dvě osobní auta v obci Frýdek – Místek na pozemku s parcelními čísly 3777/29, 3824/4 a 3826/7 v katastrálním území Místek. Stavba není doposud zkolaudována, výpočet ocenění byl nejprve proveden administrativním principem na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a poté principem tržním, a to metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací. K ocenění nemovitosti došlo v březnu 2018.

#### **3.1 Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)**

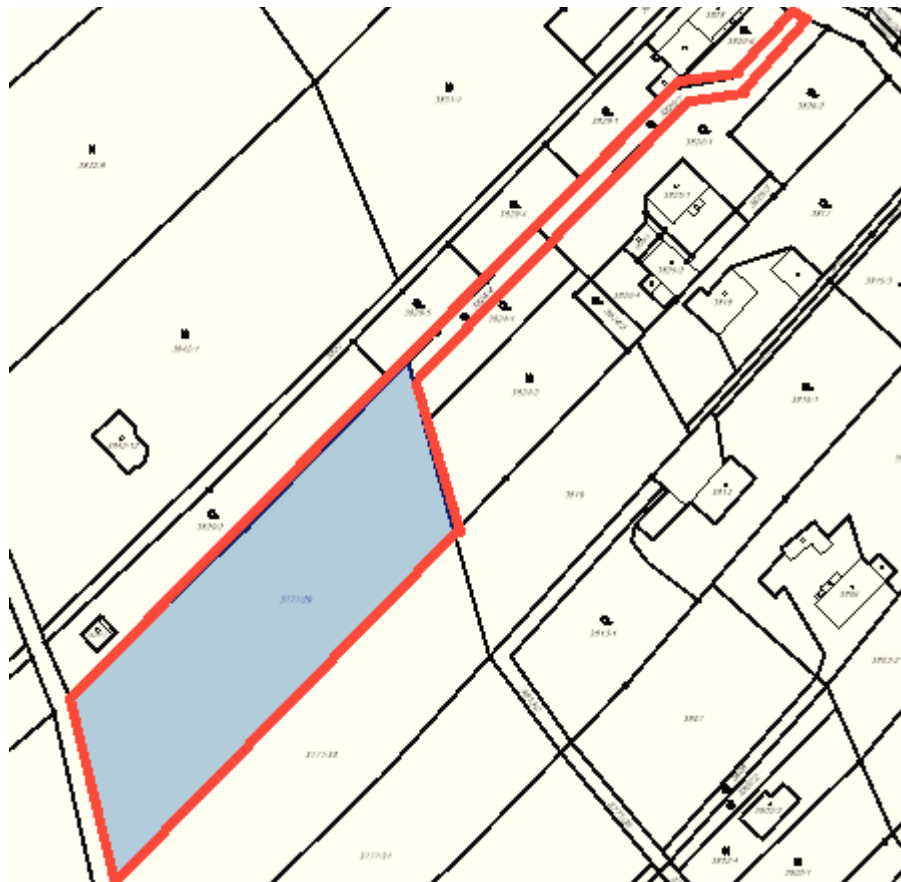
Nemovitost se nachází v obci Frýdek – Místek na území Moravskoslezského kraje. Statutární město s 57 541 obyvateli leží v podhůří Beskyd na soutoku řek Ostravice a Morávky. K městu náleží části Chlebovice, Zelinkovice, Lysůvky, Lískovec a Skalice. Celková rozloha města je cca 5 161 ha. Lokalita Bahno – Příkopy, kde je oceňovaná nemovitost umístěna, je součástí městské části Místek, která je situována na jižním okraji města.

Jedná se o klidné a atraktivní území na okraji města s horší dostupností do centra, kde je možné napojení na veřejný vodovodní řad, rozvod elektrické energie a rozvod zemního plynu. Napojení na splaškovou kanalizaci není možné. Zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 800 m a centrum města je vzdáleno cca 2 200 m. V okolí se nenachází žádná občanská vybavenost. Pozemky se nachází nad městem směrem k obci Palkovice. Nehrozí zde záplavy, a rovněž zde není tak velká smogová zátěž jako v centru města. Nevýhodou je, že ve vzdálenosti cca 200 m od rodinného domu je plánována rychlostní komunikace – obchvat Frýdku – Místku. Přestože jsou v místě u této komunikace plánované protihlukové zábrany, lze předpokládat, že rodinný dům bude zatížen hlukem z této komunikace.

Přístup k nemovitosti je zajištěn z komunikace na pozemcích s parcelními čísly 5363/25 a 5194/2, jež jsou ve vlastnictví Statutárního města Frýdek – Místek, a dále po asfaltové komunikaci na pozemcích s parcelními čísly 3263/2 a 3264, které jsou ve vlastnictví soukromé osoby. Zpevněnou komunikaci na zmíněných pozemcích vybuchovalo Město Frýdek – Místek, a je také uvedena v Pasportu místních komunikací, z čehož vyplývá, že se jedná o veřejně přístupnou komunikaci. Lze tedy konstatovat, že přístup k předmětným nemovitým věcem je právně zajištěn. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, jež se nachází

na pozemcích s parcelními čísly 3824/7 a 3824/4, které jsou ve vlastnictví majitele oceňovaného rodinného domu, viz Obr. 3.1.

Obrázek 3.1: Katastrální situace



Zdroj: [www.CUZZK.cz](http://www.CUZZK.cz) včetně vlastního zpracování, 2018.

## 3.2 Popis oceňovaných nemovitostí

### Rodinný dům

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům 4+kk s plochou střechou. Dům je napojen na rozvod elektrické energie a zemního plynu, veřejný vodovodní řád, splašky jsou svedeny do žumpy a dešťové vody do vsakovací jímky. Vytápění je řešeno podlahovým vodním topením s kondenzačním kotlem na zemní plyn a je doplněno horkovzdušným krbem umístěným v obývacím pokoji. Dispozičně je dům řešen tak, že je vstup do domu ze severovýchodní strany přes závětrí do vstupní haly, ze které je přístup do šatny, technické místnosti s plynovým kotlem a bojlerem a na toaletu. Na vstupní prostor navazuje obývací pokoj s kuchyňským koutem, krbem a výstupem na zasklenou terasu. Z obývacího pokoje

jsou přístupné dva dětské pokoje a ložnice, vedle níž je koupelna se sprchovým koutem a příslušenstvím. U domu jsou umístěna také dvě garážová stání pro dvě osobní auta. Dům byl postaven v roce 2017 a během dubna až května roku 2018 by mělo dojít k jeho kolaudaci.

Základy domu tvoří betonové pásy doplněné železobetonovou deskou. Na zdivo svislých konstrukcí je použito vápenopískových tvárnic KM BETA tl. 240 mm, stropní konstrukce je z dřevěných trámů s rovným podhledem. Střecha je plochá, opatřena fólií protan s klempířskými prvky z eloxovaného hliníku. Okna, HS portály i vstupní dveře jsou dřevohliníkové s výplní z trojskla. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí vinylové, v ostatních místnostech je pak použita keramická dlažba. Zastřešená terasa je zasklena okny a posuvnými dveřmi z hliníkových profilů a dvojskly. Vnitřní omítky jsou sádrové a fasáda je zateplena fasádním polystyrenem EPS tl. 200 mm a opatřena stříkanou silikonovou fasádní omítkou.

### **Přístřešek**

Kryté garážové stání je k domu přistavěno ze severní strany, jeho nosná konstrukce je tvořena ze čtyř ocelových válcovaných U nosníků, které jsou obezděny z tvárnic KM BETA tl. 240 mm. Na nosnících je uložena stropní a střešní konstrukce, jejíž provedení je totožné s provedením u rodinného domu. Také pilíře jsou opatřeny stejnou fasádní omítkou jako u domu. Podlaha je zpevněna betonovým recyklátem. Viz Obr. 3.2.

Obrázek 3.2: Fotografie oceňované nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

### **Pozemky**

Stavba domu včetně přístřešku je na pozemku s parcelním číslem 3777/29, který je momentálně veden v katastru nemovitostí (dále KN) jako orná půda o výměře 5 247 m<sup>2</sup>. Pozemek je dle platného Územního plánu města Frýdek – Místek zařazen v kategorii individuálního bydlení (dále BI). Příjezd k nemovitosti je zajištěn přes pozemky s parcelním číslem 3824/4 o výměře 269 m<sup>2</sup> a 3826/7, jehož plocha činí 418 m<sup>2</sup>, oba pozemky jsou zapsány v KN jako zahrada. Všechny nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 632, viz Příloha č. 1. a graficky znázorněny v katastrální mapě, která tvoří Přílohu č. 2.

### 3.3 Administrativní ocenění

V této podkapitole je provedeno ocenění nemovitosti cenou administrativní, tedy podle cenového předpisu. Tímto předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcím předpisem je vyhláška č. 457/2017 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cenový předpis určuje oceňování nemovité věci metodou nákladovou, porovnávací, výnosovou a kombinací nákladové a výnosové metody.

#### 3.3.1 Ocenění porovnávací metodou

U rodinných domů s obestavěným prostorem do 1 100 m<sup>3</sup> včetně, se cena zjišťuje porovnávacím způsobem. Protože oceňovaný dům patří do této skupiny, je k ocenění zvolena uvedená metoda.

##### A) Rodinný dům § 34 a § 35

Tab. 3.1 Zatřídění pro potřeby ocenění

<b>Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek</b>	typ A
<b>Svislá nosná konstrukce</b>	zděná
<b>Podsklepení</b>	nepodsklepená
<b>Podkroví</b>	neumožňující zřízení podkroví
<b>Střecha</b>	plochá střecha
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	s jedním nadzemním podlažím
<b>Dům</b>	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Cenastavby porovnávací metodou se určí podle vzorců (3.1), (3.2):

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P \quad (3.1)$$

$CS_p$  je cena stavby určená porovnávacím způsobem;  $OP$  obestavěný prostor v  $m^3$ ;  $ZCU$  základní cena upravená stavby v Kč za  $m^3$ ;  $I_T$  index trhu, který se určí dle § 4 odst. 1;  $I_p$  index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1. Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

$$ZCU = ZC \cdot I_V \quad (3.2)$$

$ZCU$  je základní cena upravená v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru;  $ZC$  základní cena v Kč na  $m^3$  podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce;  $I_V$  index konstrukce a vybavení.

### Obestavěný prostor (OP)<sup>27</sup>

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	( $m^3$ )
1.NP	$(12,9 \times 10,1 + 3 \times 9,15 + 0,8 \times 3,75) \times 2,7 =$	425,90 $m^3$
Zastřešení	$(12,9 \times 10,1 + 3 \times 9,15 + 0,8 \times 3,75) \times 0,5 =$	80,37 $m^3$
Obestavěný prostor – celkem		= 506,27 $m^3$

### Index konstrukce a vybavení(3.3)

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} = (1 + 0,14) \times 0,998 = 1,218 \quad (3.3)$$

$V_i$ ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku konstrukce a vybavení (příloha č. 24, tabulka č. 2)

$V_1$	0,00	samostatný rodinný dům
$V_2$	0,00	zdivo cihelné nebo tvárnicové
$V_3$	0,00	tloušťka obvodových stěn 45 cm
$V_4$	0,00	podlažnost = 1

<sup>27</sup>Obestavěný prostor – prostorové vymezení stavebního objektu = zastavěná plocha x výška podlaží



V <sub>5</sub>	0,08	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn
V <sub>6</sub>	0,05	podlahové vytápění
V <sub>7</sub>	0,00	úplné – standardní provedení
V <sub>8</sub>	0,15	zasklená terasa
V <sub>9</sub>	- 0,05	zanedbatelného rozsahu
V <sub>10</sub>	0,00	vedlejší stavba > 25 m <sup>2</sup>
V <sub>11</sub>	0,01	pozemek ve funkčním celku se stavbou nad 800 m <sup>2</sup>
V <sub>12</sub>	- 0,02	mírně snižující cenu – budoucí obchvat
V <sub>13</sub>		stavba ve výborném stavu; s = 1 – 0,05 x 1 = 0,95
		$V_{13} = 1,05 \times s = 1,05 \times 0,95 = 0,998$

#### Index trhu (3.4)

$$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = 1,04 \quad (3.4)$$

*P<sub>i</sub>*- hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

P <sub>1</sub>	0,04	poptávka je vyšší než nabídka
P <sub>2</sub>	0,00	nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejnývlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnictvím podílem na pozemku
P <sub>3</sub>	0,00	bez vlivu nebo stabilizovaná území
P <sub>4</sub>	0,00	bez vlivu na prodejnost
P <sub>5</sub>	0,00	bez dalších vlivů
P <sub>6</sub>	1,00	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

### Index polohy (3.5)

$$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1 \times (1 - 0,06) = 0,94 \quad (3.5)$$

$P_i$  - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

$P_1$	1,00	rezidenční stavby v obcích > 2 000 obyvatel
$P_2$	0,04	převažující zástavba – rezidenční zástavba
$P_3$	- 0,05	poloha pozemku v obci – okrajová část
$P_4$	0,00	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
$P_5$	0,00	v okolí je dostupná občanská vybavenost
$P_6$	0,01	příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku
$P_7$	- 0,04	zastávka od 201 – 1000 m MHD- špatná dostupnost centra obce
$P_8$	0,00	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
$P_9$	0,00	obyvatelstvo – bezproblémové okolí
$P_{10}$	0,00	průměrná nezaměstnanost
$P_{11}$	- 0,02	vlivy snižující cenu – budoucí obchvat, věcné břemeno

Tab. 3.2 Výpočet ocenění RD porovnávací metodou

<b>Základní cena (ZC)</b>	<b>2 495 Kč/m<sup>3</sup>(příloha č. 11, tabulka č. 3)</b>
Index konstrukce a vybavení ( $I_v$ )	x 1,218
<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>= 3 038,91,- Kč/m<sup>3</sup></b>
Index trhu ( $I_T$ )	x 1,04
Index polohy ( $I_p$ )	x 0,94
Obestavěný prostor (OP)	x 506,27
<b>Výsledná cena</b>	<b>1 504 046,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

## B) Vedlejší stavba §16

Samostatně stojící přístřešek přiléhá k rodinnému domu a slouží k parkování dvou osobních vozů. Stavba je dána rozměry 6,00 x 6,35 m a světlou výškou 2,80 m. Nosnou konstrukci tvoří čtyři válcované U profily, které jsou obezděny tvárnicemi KM BETA do obdélníkového tvaru. Na těchto pilířích je uložena dřevěná trámová konstrukce se záklopem z OSB desek, na nichž jsou uloženy spádové klíny, které jsou překryty hydroizolační PVC fólií. Pilíře a podhled stropu jsou opatřeny stříkanou silikonovou fasádní omítkou. Klempířské prvky jsou z eloxovaného hliníku. Podlaha je zpevněna uválcovaným betonovým recyklátem.

Tab. 3.3 Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ G
Svislá nosná konstrukce	pilířová zděná konstrukce
Podsklepení	nepodsklepená
Podkroví	neumožňující podkroví
Střecha	plochá střecha

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

### Obestavěný prostor (OP)

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		(m <sup>3</sup> )
1.NP	(6,35 x 6,00) x 2,80	=	106,68 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(6,35 x 6,00) x 0,50	=	19,05 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – celkem</b>			<b>= 125,73 m<sup>3</sup></b>

Cena stavby nákladovým způsobem se podle zákona o oceňování určí podle vzorců (3.6), (3.7):

$$CS = CS_N \cdot pp \quad (3.6)$$

$CS_N$  cena stavby určená nákladovým způsobem,  $pp$  koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

$$pp = I_T \cdot I_p \quad (3.7)$$

Kde  $I_T$  je index trhu,  $I_p$  index polohy.

Tab. 3.4 Popis, hodnocení a výpočet konstrukcí a vybavení (příloha č. 21, tabulka č. 3)

Č.p.	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Objemový podíl v %	Koeficient	Upravený objemový podíl
1.	Základy	S	0,122	1	0,122
2.	Obvodové stěny	C	0,31	0	0
3.	Stropy	-	-	-	-
4.	Krov	S	0,335	1	0,335
5.	Krytina	N	0,128	1,54	0,197
6.	Klempířské konstrukce	N	0,042	1,54	0,065
7.	Úpravy povrchů	S	0,063	1	0,063
8.	Dveře	-	-	-	-
9.	Okna	-	-	-	-
10.	Podlahy	-	-	-	-
11.	Vrata	-	-	-	-
12.	Elektroinstalace	-	-	-	-
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>0,782</b>
Legenda: S – standard, N – nadstandard, P – podstandard, C – nevyskytuje se					

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

**Hodnota koeficientu  $K_4 = 0,782$ .**

Tab.3.5 Nákladové ocenění vedlejší stavby

<b>Základní cena (ZC)</b>	<b>750 Kč/m<sup>3</sup></b> (příloha č. 14, tabulka č. 1)
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub>	x 0,782
Koeficient polohový K <sub>5</sub>	x 1,100 (příloha č. 20, tabulka č. 1)
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	x 2,142 (příloha č. 41)
<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>= 1 381,56 Kč/m<sup>3</sup></b>
Obestavěný prostor (OP)	x 125,73
Opotřebení, 1- opotř/100 (1-1/100)	x 0,99
<b>Cena stavby (CS<sub>N</sub>)</b>	<b>171 966,24 Kč</b>
Index trhu (I <sub>T</sub> )	x 1,04
Index polohy (I <sub>p</sub> )	x 0,94
<b>Výsledná cena</b>	<b>168 114 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

### C) Zastavěná plocha a nádvoří § 3 a § 4

Pozemek, na němž je postaven rodinný dům s parcelním číslem 3777/29, který je v KN evidován jako orná půda, je mírně svažité severovýchodním směrem. Má obdélníkový tvar o šířce cca 40 m a výměru 5247 m<sup>2</sup>. Celá výměra pozemku je zahrnuta v platném územním plánu v ploše BI. Dle zákona o oceňování je zastavěná plocha o rozloze 315 m<sup>2</sup> oceněna jako stavební pozemek podle § 3 - § 4 a zbývající část o výměře 4 932 m<sup>2</sup> je oceněna jako podle § 9 oceňovací vyhlášky jako pozemek jiný. Pozemek je předmětem zástavy.

Cena stavebního pozemku se určí podle vzorce (3.8), (3.9), (3.10), (3.11):

$$AC = \text{výměra} \cdot ZCU \quad (3.8)$$

*AC je administrativní cena pozemku, ZCU základní cena upravená v Kč/m<sup>2</sup>.*

$$ZCU = ZC \cdot I \quad (3.9)$$

*ZC základní cena stavebního pozemku činí 908,- Kč/m<sup>2</sup> viz příloha č. 2, tabulka č. 1;*

*I představuje index cenového porovnání zjištěný podle vzorce (3.10):*

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P \quad (3.10)$$

*I<sub>T</sub> index trhu, I<sub>O</sub> index omezujících vlivů pozemku, I<sub>P</sub> index polohy.*

#### **Index trhu (3.11)**

$$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = 1,04 \quad (3.11)$$

*P<sub>i</sub>- hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)*

P <sub>1</sub>	0,04	poptávka je vyšší než nabídka
P <sub>2</sub>	0,00	nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejnývlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnictvím podílem na pozemku
P <sub>3</sub>	0,00	bez vlivu nebo stabilizovaná území
P <sub>4</sub>	- 0,02	negativní vliv na prodejnost – zástavní právo smluvní
P <sub>5</sub>	0,00	bez dalších vlivů
P <sub>6</sub>	1,00	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

#### **Index omezujících vlivů pozemku (3.12)**

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 - 0,01 = 0,99 \quad (3.12)$$

*P<sub>i</sub> - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 2)*

P <sub>1</sub>	0,00	tvár bez vlivu na využití
P <sub>2</sub>	- 0,01	svažitost terénu do 15 %, orientace SV, S, SZ
P <sub>3</sub>	0,00	neztížené základové podmínky

P <sub>4</sub>	0,00	mimo chráněné území a ochranné pásmo
P <sub>5</sub>	0,00	bez omezení užívání pozemku
P <sub>6</sub>	0,00	bez dalších vlivů

### Index polohy (3.13)

$$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1 \times (1 - 0,06) = \mathbf{0,94} \quad (3.13)$$

$P_i$  - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

P <sub>1</sub>	1,00	rezidenční stavby v obcích > 2 000 obyvatel
P <sub>2</sub>	0,04	převažující zástavba – rezidenční zástavba
P <sub>3</sub>	- 0,05	poloha pozemku v obci – okrajová část
P <sub>4</sub>	0,00	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P <sub>5</sub>	0,00	v okolí je dostupná občanská vybavenost
P <sub>6</sub>	0,01	příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku
P <sub>7</sub>	- 0,04	zastávka od 201 – 1 000 m MHD- špatná dostupnost do centra
P <sub>8</sub>	0,00	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P <sub>9</sub>	0,00	obyvatelstvo – bezproblémové okolí
P <sub>10</sub>	0,00	průměrná nezaměstnanost
P <sub>11</sub>	- 0,02	vlivy snižující cenu – budoucí obchvat, věčné břemeno

Tab. 3.6 Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena (ZC)	908 Kč/m <sup>2</sup> (příloha č. 2, tabulka č. 1)
Index trhu (I <sub>T</sub> )	x 1,00
Index omezujících vlivů (I <sub>O</sub> )	x 0,99
Index polohy (I <sub>P</sub> )	x 0,94

<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>= 844,98,- Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra	x 315 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná cena</b>	<b>266 169,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### D) Jiný pozemek § 9

Administrativní hodnota jiného pozemku se vypočítá podle zápisu (3.14), (3.15), (3.16):

$$AC = výměra \cdot ZCU \quad (3.14)$$

*AC je administrativní cena pozemku, ZCU základní cena upravená v Kč/m<sup>2</sup>.*

$$ZCU = ZC \cdot I \quad (3.15)$$

*ZC základní cena stavebního pozemku činí 908,- Kč/m<sup>2</sup> viz příloha č. 2, tabulka č. 1;*

*I představuje index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:*

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P \quad (3.16)$$

*I<sub>T</sub> index trhu, I<sub>O</sub> index omezujících vlivů pozemku, I<sub>P</sub> index polohy.*

Základní cena jiného pozemku, který je zahrnut do platného územního plánu k zastavění se určí jako pozemek stavební a vynásobí se koeficientem 0,30.

Tab. 3.7 Ocenění jiného pozemku

<b>Základní cena (ZC)</b>	<b>908,- Kč/m<sup>2</sup> (příloha č. 2, tabulka č. 1)</b>
Index trhu (I <sub>T</sub> )	x 1,00
Index omezujících vlivů (I <sub>O</sub> )	x 0,99
Index polohy (I <sub>P</sub> )	x 0,94
Koeficient	x 0,30



<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>= 254,- Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra	x 4 932 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná cena</b>	<b>1 252 728,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### **E) Zahrada § 3 a § 4**

Pro příjezd k nemovitosti z veřejné komunikace slouží pozemky s parcelním číslem 3824/4 o ploše 269 m<sup>2</sup> a 3826/7 s výměrou 418 m<sup>2</sup>, které jsou v KN zapsány jako zahrada. S rodinným domem tvoří tyto pozemky jednotný funkční celek. Ocenění stavebního pozemku podle zákona o oceňování je dán vzorcem (3.17):

$$AC = \text{výměra} \cdot ZCU \quad (3.17)$$

*AC je administrativní cena pozemku, ZCU základní cena upravená v Kč/m<sup>2</sup>.*

Tab. 3.8 Ocenění zahrady

<b>Základní cena (ZC)</b>	<b>908,- Kč/m<sup>2</sup>(příloha č. 2, tabulka č. 1)</b>
Index trhu (I <sub>T</sub> )	x 1,00
Index omezujících vlivů (I <sub>O</sub> )	x 0,99
Index polohy (I <sub>P</sub> )	x 0,94
<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>= 844,98,- Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra	x 687 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná cena</b>	<b>580 501,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### **F) Věcná břemena § 16b zákona o oceňování**

Pozemek s parcelním číslem 3826/7 je zatížen věcným břemenem – právo jízdy a chůze k sousední parcele č. 3826/20 cizího vlastníka. Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem

na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebnosti ve výši ceny obvyklé. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Ocenění věcného břemene je provedeno následovně, viz Tab. 3.9.

Tab. 3.9 Ocenění věcného břemene (§ 16b, zákona o oceňování)

Rozsah VB	m2	30
Jednotková cena pozemku	Kč/m2	844,98 (viz zahrada)
Obvyklé nájemné z pozemku	%	5
Jednotkové dosažitelné nájemné	Kč/m2	42,25
Roční dosažitelné nájemné		1 267,47
<b>Ocenění věcného břemene</b>	max. x 5 let	<b>6 337,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

### Rekapitulace ocenění vybrané nemovitosti

Zjištěná cena vybrané nemovitosti včetně příslušenství je vypočítaná podle cenového předpisu, a je dána součtem cen jednotlivě oceněných nemovitých věcí. Hodnota věcného břemene snižuje celkovou administrativní cenu.

Tab. 3.10 Rekapitulace cen nemovitých věcí

Rodinný dům	1 504 046,- Kč
Vedlejší stavba	+ 168 114,- Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	+ 266 169,- Kč
Jiný pozemek	+ 1 252 728,- Kč
Zahrada	+ 580 501,- Kč
Věcné břemeno	- 6 337,- Kč
<b>Administrativní cena celkem</b>	<b>3 765 221,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

### 3.4 Tržní ocenění

Tato podkapitola je věnována tržnímu odhadu popisované nemovitosti a zjištění obvyklé ceny. Ocenění je provedeno třemi způsoby, a to:

- nákladovým,
- výnosovým,
- porovnávacím.

#### 3.4.1 Nákladová metoda

Základní princip nákladového přístupu spočívá v porovnání skutečných reprodukčních<sup>28</sup> nákladů stavby s porovnatelnými technickými i funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.<sup>29</sup> Náklady na pořízení nemovitosti jsou sníženy o opotřebení a životnost stavby. Hodnota pozemku je přičtena k hodnotě staveb.

##### A) Rodinný dům

Věcná hodnota rodinného domu se určí podle vztahu (3.18):

$$VH = RC - OPOTŘ \quad (3.18)$$

*VH je věcná hodnota; RC reprodukční cena; OPOTŘ opotřebení*

Opotřebení vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a postupným používáním postupně degraduje.<sup>30</sup> Lze vypočítat pomocí zápisu (3.19):

$$OP = \sum_{i=1}^n \left( \frac{B_i}{C_i} \cdot 100 A_i \right) \quad (3.19)$$

*kde  $n$  je počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytující;  $A_i$  cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 – 6 upravené podle skutečného zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení  $K_4$  (příloha č. 21, tabulka č. 3);  $B_i$  skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení;  $C_i$  předpokládaná celková životnost*

<sup>28</sup> Reprodukční náklady jsou náklady na pořízení dané věci v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

<sup>29</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*, 2014

<sup>30</sup> BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2016

*příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný, stavebně technický stav konstrukce.*

Tab. 3.11 Určení míry opotřebení rodinného domu analytickou metodou

Č. p.	Konstrukce a vybavení	Standard	Cenový podíl	Rozestavěnost v %	Koeficient	Upravený podíl
1.	Základy včetně zemních prací	S	0,082	100	1	0,0820
2.	Svislé konstrukce	N	0,212	100	1,54	0,3265
3.	Stropy	S	0,079	100	1	0,0790
4.	Zastřešení mimo krytinu	S	0,073	100	1	0,0730
5.	Krytiny, střecha	N	0,034	100	1,54	0,0524
6.	Klempířské konstrukce	N	0,009	100	1,54	0,0139
7.	Úpravy vnitřních povrchů	N	0,058	100	1,54	0,0893
8.	Fasádní omítky	S	0,028	100	1	0,0280
9.	Vnitřní obklady	S	0,023	100	1	0,0000
10.	Schody	P	1,00	100	0	0,0230
11.	Dveře	N	0,032	100	1,54	0,0000
12.	Okna	N	0,052	100	1,54	0,0493
13.	Podlahy obytných místností	S	0,022	100	1	0,0801
14.	Podlahy ostatních místností	S	0,01	100	1	0,0220
14.	Vytápění	S	0,052	100	1	0,0100
15.	Elektroinstalace	S	0,043	100	1	0,0520
16.	Bleskosvod	S	0,006	100	1	0,0430
19.	Rozvod vody	S	0,032	100	1	0,0060

20.	Zdroj teplé vody	S	0,019	100	1	0,0320
21.	Instalace plynu	S	0,005	100	1	0,0190
22.	Kanalizace	S	0,031	100	1	0,0050
23.	Vybavení kuchyní	S	0,005	100	1	0,0310
24.	Vnitřní hygienické vybavení	S	0,041	100	1	0,0050
25.	Záchod	S	0,003	100	1	0,0410
26.	Ostatní	N	0,034	100	1	0,0030
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub></b>						<b>1,2177</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Tab. 3.12 Určení míry opotřebení rodinného domu analytickou metodou

Č. p.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl A	Stáří (let) B	Životnost	Opotřebení	100 x A x B/C
1.	Základy včetně zemních prací	0,082	1	200	0,0050	0,0337
2.	Svislé konstrukce	0,212	1	200	0,0050	0,1341
3.	Stropy	0,079	1	200	0,0050	0,0324
4.	Zastřešení mimo krytinu	0,073	1	150	0,0067	0,0400
5.	Krytiny, střecha	0,034	1	40	0,0250	0,1075
6.	Klempířské konstrukce	0,009	1	40	0,0250	0,0285
7.	Úpravy vnitřních povrchů	0,058	1	60	0,0167	0,1222
8.	Fasádní omítky	0,028	1	50	0,0200	0,0460
9.	Vnitřní obklady	0,023	1	50	0,0000	0,0000
10.	Schody	1,00	-	0	0,0200	0,0378
11.	Dveře	0,032	1	80	0,0000	0,0000
12.	Okna	0,052	1	80	0,0125	0,0506
13.	Podlahy obytných místností	0,022	1	50	0,0125	0,0822
14.	Podlahy ostatních místností	0,01	1	50	0,0200	0,0361
14.	Vytápění	0,052	1	40	0,0000	0,0164
15.	Elektroinstalace	0,043	1	40	0,0250	0,1068

16.	Bleskosvod	0,006	1	50	0,0250	0,0883
19.	Rozvod vody	0,032	1	40	0,0200	0,0099
20.	Zdroj teplé vody	0,019	1	40	0,0250	0,0657
21.	Instalace plynu	0,005	1	40	0,0250	0,0390
22.	Kanalizace	0,031	1	40	0,0250	0,0103
23.	Vybavení kuchyní	0,005	1	25	0,0250	0,0636
24.	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	1	30	0,0400	0,0164
25.	Záchod	0,003	1	30	0,0333	0,1122
26.	Ostatní	0,034	1	50	0,0333	0,0082
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>						<b>1,3415</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Technické opotřebení bylo určeno analytickou metodou ve výši 1,3415 %.

Reprodukční cena se vypočítá podle vzorce (3.20):

$$RC = JC \cdot OP \quad (3.20)$$

*RC je reprodukční cena; JC jednotková cena zjištěná z webových stránek Stavební standardy: <http://www.stavebnistandardy.cz>; OP obestavěný prostor.*

Tab.3.13 Nákladové ocenění rodinného domu

Zastavěná plocha	168,26 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor (OP)	506,27 m <sup>3</sup>
Jednotková cena (JC)	5 855,- Kč/m <sup>3</sup>
Rozestavěnost	100 %
<b>Reprodukční cena (RC)</b>	<b>2 964 210,85,- Kč</b>
Opotřebení	1,3415 %
Hodnota opotřebení	- 39 764,88,- Kč
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>= 2 924 446,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

## B) Vedlejší stavba

U vedlejší stavby je použita pro výpočet opotřebení lineární metoda opotřebení, a to podle vzorce (3.21):

$$MOPOTŘ = 100 \cdot \frac{S}{Z} \quad (3.21)$$

*MOPOTŘ je míra opotřebení nemovitosti (%); S stáří stavby; Z životnost.*

$$\text{Opotřebení} = 100 \times 1/80 = \mathbf{1,25 \%}$$

Jednotková cena u této nemovitosti je použita pro objekty pozemní zvláštní, u kterých se orientační cena stanovuje na délku v metrech.

Tab.3.14 Nákladové ocenění přístřešku

Délka stavby	38,1 m
Obestavěný prostor (OP)	125,73 m <sup>3</sup>
Jednotková cena (JC)	3 245,- Kč/m
Rozestavěnost	100 %
Reprodukční cena (RC)	123 829,- Kč
Míra opotřebení	x 1,25 %
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>= 122 281,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

## C) Pozemky

Město Frýdek - Místek nedisponuje platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Cena obvyklá srovnatelného pozemku určeného k zástavbě rodinných domů se ke dni ocenění ve Frýdku - Místku a blízkém okolí pohybovala v rozmezí od 550 – 890,- Kč/m<sup>2</sup>. Pro výpočet ocenění byla použita hodnota 695,- Kč/m<sup>2</sup>.

Tab.3.15 Nákladové ocenění pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku v Kč
Orná půda	3777/29	5 247	695,00	3 646 665
Zahrada	3824/4	269	695,00	186 955
Zahrada	3826/7	418	695,00	290 510
<b>Celková výměra pozemků 5 934 m<sup>2</sup></b>			<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>4 124 130 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### D) Věcné břemeno

Hodnota věcného břemene je použita z výpočtu administrativního ocenění viz Tab. 3.9 a je stanoveno částkou 6 337,- Kč.

#### Rekapitulace cen nemovitého majetku

Tab. 3.16 Rekapitulace cen nemovitých věcí

Rodinný dům	2 460 181,- Kč
Vedlejší stavba	+ 122 281,- Kč
Pozemky	+ 4 124 130,- Kč
Věcné břemeno	- 6 337,- Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>6 700 255,- Kč</b>

#### 3.4.2 Výnosová metoda

Pro výnosovou metodu je nejdůležitější budoucí užitek nemovitosti, vyjadřuje se velikostí předpokládaného budoucího výnosu. Výnosová hodnota udává hodnotu nemovitosti podle výše očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovité věci. Metoda je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější bude tento prospěch, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost. Při výpočtu výnosové metody je nutné vzít v úvahu časovou hodnotu peněz a rizika investice.



Základními vstupními parametry jsou tržní nájemné, provozní náklady a kapitalizační nebo diskontní míra.

Výnosová hodnota je určena pomocí metody věčné renty. K ocenění byla vytvořena databáze pěti rodinných domů v lokalitě Frýdek – Místek a okolí, které jsou aktuálně nabízeny k pronájmu. Objekty byly vybrány tak, aby co nejvíce odpovídaly parametrům oceňované nemovitosti.

Tab. 3.17 Legenda nemovitostí sloužící k výpočtu ceny nájemného za m<sup>2</sup>

	<p><b>Nemovitost č. 1: RD 2 KK, Frýdek-Místek.</b></p> <p>Zastavěná plocha 189 m<sup>2</sup>, užitná plocha 340 m<sup>2</sup>, 2 nadzemní podlaží, velmi dobrý stav objektu. Ústřední vytápění dálkové, studna, obecní vodovod, kanalizace. Oplocená zahrada 852 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dům zařízen částečně.</p> <p><b>Cena: 25 000 Kč/měsíc.</b></p>
	<p><b>Nemovitost č. 2: RD 4 + KK, Pržno.</b></p> <p>Zastavěná plocha 80 m<sup>2</sup>, užitná plocha 150 m<sup>2</sup>, 2 nadzemní podlaží. Novostavba včetně garáže. Vytápění plynovým kotlem, dům je napojen na obecní vodovod, odpad je řešen žumpou. Zahrada 1290 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dům nezařízen.</p> <p><b>Cena: 18 000 Kč/měsíc.</b></p>

	<p><b>Nemovitost č. 3: RD 4 + KK, Vratimov.</b></p> <p>Zastavěná plocha 129 m<sup>2</sup>. Novostavba s 1. nadzemním podlažím. Podlahové vytápění elektrickým kotlem, veřejný vodovod, splašky svedeny do ČOV. Velikost oploceného pozemku 683 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dům vybaven částečně.</p> <p><b>Cena: 27 000 Kč/měsíc.</b></p>
	<p><b>Nemovitost č. 4: RD 4 + KK, Klimkovic-Hýlov.</b></p> <p>Pronájem ½ RD se samostatným vstupem i oddělenou zahradou. Zastavěná plocha 90 m<sup>2</sup>, 1 nadzemní podlaží, velmi dobrý stav objektu. Vytápění zajištěno plynovým kotlem, obecní vodovod, kanalizace veřejná. Oplocená zahrada 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dům zařízen částečně.</p> <p><b>Cena: 21 000 Kč/měsíc.</b></p>
	<p><b>Nemovitost č. 5: RD 5 + 1, Frýdek-Místek.</b></p> <p>Zastavěná plocha 170 m<sup>2</sup>, užitná plocha 233 m<sup>2</sup>, 2. nadzemní podlaží. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu. V 1. NP se nachází podlahové vytápění, ve 2. NP jsou radiátory zdrojem vytápění na tepelné čerpadlo. Dům je napojen na obecní vodovod, odpad je řešen septikem.</p> <p>Dům vybaven.</p> <p><b>Cena: 29 000 Kč/měsíc.</b></p>

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz), vlastní zpracování, 2018.

V tabulce Tab. 3.18 je proveden výpočet ceny nájmu rodinného domu za m<sup>2</sup>. Při stanovení ceny nájmu je zohledněna pomocí lokalita nemovitosti.

Tab. 3.18 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup>u rodinného domu

Č.	Nabídková cena (Kč)	Korek. koef.	Cena po korekci	Lokalita	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena nájmného (Kč/m <sup>2</sup> )
1	25 000	0,85	21 250	1,00	340	62,50
2	18 000	0,85	15 300	0,95	150	96,90
3	27 000	0,85	22 950	0,80	129	142,33
4	21 000	0,85	17 850	0,80	90	158,67
5	29 000	0,85	24 650	1,00	233	105,79
<b>Cena nájmného za m<sup>2</sup></b>						<b>113,24</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Výpočtem byla stanovena výše nájmného oceňované nemovitosti na 113,24 Kč za m<sup>2</sup>, což činí 19 053,- Kč za rodinný dům.

V tabulce 3.18 je podrobně rozepsán postup výpočtu výnosové hodnoty, při níž je třeba znát roční výnos, roční náklady objektu a míru kapitalizace. Ta ve své podstatě vyjadřuje cenu za zapůjčení kapitálu a na její výši má vliv riziko dané investice. Míra kapitalizace byla určena ve výši 4 % podle přílohy č. 22, jež je součástí oceňovací přihlášky.

Tab. 3.19 Postup výpočtu výnosové hodnoty metodou věčné renty

<b>Roční výnosy</b>			
Výměra	168,26	m <sup>2</sup>	Užitná plocha oceňovaného objektu
Průměrná cena pronájmu z inzerce	113,24	Kč/m <sup>2</sup>	Za měsíc
Nájemné	255 463	Kč	Roční nájemné
<b>Nájemné celkem</b>	<b>255 463</b>	Kč	-
Koeficient možnosti ztráty nájmného:	0,85		Ztráta nájmného stanovena na 15 %
<b>Roční výnosy celkem:</b>	<b>217 144</b>	<b>Kč</b>	-
<b>Roční náklady</b>			

Pojištění nemovitosti:	3 600	Kč	Roční pojistné
Daň z nemovité věci:	4 538	Kč	Roční daň z nemovitosti
Správa nemovitosti:	2 500	Kč	Roční správa
Údržba a opravy:	15 000	Kč	Roční srážky za údržbu a opravy
<b>Roční náklady celkem:</b>	<b>25 638</b>	<b>Kč</b>	-
<b>Čistý roční výnos</b>			
Roční výnosy celkem:	217 144	Kč	-
Roční náklady celkem:	25 638	Kč	-
<b>Čistý roční výnos:</b>	<b>191 506</b>	<b>Kč</b>	-
<b>Míra kapitalizace</b>			
Míra kapitalizace:	4	%	Úrok za zapůjčení kapitálu
<b>Výnosová hodnota</b>			
Čistý roční výnos:	191 506	-	-
Míra kapitalizace:	0,04	-	-
<b>Výnosová hodnota:</b>	<b>4 787 644</b>	<b>Kč</b>	-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Hodnota výnosového ocenění činí 4 787 644,- Kč. Vzhledem k tomu, že je nemovitost zatížena věcným břemenem, je nutné ho při ocenění zohlednit. Cena věcného břemene byla vypočítána na částku 6 337,- Kč. Po odečtení věcného práva v této hodnotě bude **výnosová hodnota vybraného souboru nemovitého majetku činit 4 781 307,- Kč.**

### 3.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací způsob ocenění je založen na tržním principu a odráží současnou situaci na trhu s nemovitostmi. Vychází ze srovnání hodnoty oceňované věci s cenami, které byly v nedávné době realizovány na trhu, a které se vyznačují stejnou kombinací vlastnických práv a fyzických vlastností. Výsledkem srovnání je porovnávací hodnota, která se rovná hodnotě podobné nemovitosti.

Proto, aby bylo správně aplikováno ocenění pomocí metody přímého porovnání, je nezbytné si vytvořit databázi s dostatečným vzorkem nemovitých věcí, u kterých je zapotřebí znát tržní cenu a základní technické parametry. Vybrané nemovitosti by měly co nejvíce odpovídat parametrům srovnávané nemovitosti tak, aby bylo dosaženo co nejpřesnějšího výsledku.

Vybráno bylo šest rodinných domů novostaveb s jedním nadzemním podlažím, s přístřeškem pro auto nebo garáží, vlastní zahradou v lokalitě do 25 km od Frýdku-Místku.

Výpočet porovnávací hodnoty je proveden pomocí koeficientů odlišnosti. Jednotlivým hodnotícím znakům (poloha, výměra, vybavení atd.) je přiřazován koeficient s číselnou hodnotou. Pokud se znak u srovnávací nemovitosti neliší, od nemovitosti oceňované, je koeficient roven 1,00, je-li nižší kvalita, pak je koeficient menší než 1,00, pokud je kvalita vyšší, pak je hodnota vyšší než 1,00.

Tab. 3.20 Přehled srovnávacích nemovitostí

	<p><b>Nemovitost č.1: RD 4 + KK, Horní Domaslavice.</b></p> <p>Novostavba RD s přístřeškem na pro 2 automobily s integrovaným opláštěným přístřeškem pro zahradní techniku. Dispozice 1. NP – zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem s výstupem na krytou terasu, tři pokoje, koupelna s vanou + WC, pochozí půda. Dům je napojen na obecní vodovod, splašky jsou svedeny do septiku, vytápění je zajištěno difúzním otevřeným systémem, doplněným rekuperací výměny vzduchu. Pozemek o velikosti 705 m<sup>2</sup>.</p>
	<p><b>Nemovitost č. 2: RD 4+KK, Sviadnov.</b></p> <p>Jedná se o novostavbu RD s 1. NP s krytým stáním pro automobil. Dispozice 1. NP – 3 prostorné pokoje, obývací pokoj propojený s kuchyní, koupelna, WC a technická místnost. Vytápění peletovými teplovzdušnými kamny, podlahové vytápění. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, Velikost pozemku je 473 m<sup>2</sup>.</p>





**Nemovitost č. 3: RD 4 + KK, Horní Tošanovice.**

Dispozice: v zádveří je technická místnost s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 pokoje, koupelna s vanou a WC. Vytápění je plynovým kotlem, voda obecní, odpady jsou svedeny do tříkomorového septiku.

Na pozemku je samostatně stojící garáž.

Plocha parcely je 1 000 m<sup>2</sup>.



**Nemovitost č. 4: RD 3 + KK, Sviadnov.**

Jedná se o novostavbu dřevostavby s 1. NP se sedlovou střechou. Dispozice 3+ KK s dalšíma dvěma prostory jako technické a skladové zázemí. Vytápění je teplovodní s elektrokotlem, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Pozemek o velikosti 362 m<sup>2</sup>.



**Nemovitost č. 5: RD 3+KK, Palkovice.**

Zděná novostavba s 1. NP bez půdních prostor a s pultovou střechou. Dispozice zádveří, z obývacího pokoje a kuchyně je vstup na zastřešenou terasu o velikosti 45 m<sup>2</sup>. 2 pokoje, koupelna a WC. Vytápění zajišťuje elektro kotel s vodním podlahovým vytápěním, kanalizace veřejná, obecní vodovod.

Velikost pozemku je 732 m<sup>2</sup>.

	<p><b>Nemovitost č. 6: RD 4 + KK, Horní Tošanovice.</b></p> <p>Novostavba samostatně stojícího RD s 1. NP          Dispozice: obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 pokoje, koupelna a WC. Vytápění je plynovým kotlem, voda obecní, odpady jsou svedeny do ČOV.</p> <p>Plocha parcely je 957 m<sup>2</sup>.</p>
---	---

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz), vlastní zpracování, 2018.

Tab. 3.21 Databáze srovnávaných nemovitých věcí

Dům	Lokalita	Popis	Cena (Kč)
1.	Horní Domaslavice	4 + KK, novostavba, podlahová plocha 98 m <sup>2</sup> , bez terasy, přístřešek pro 1 auto, pozemek 705 m <sup>2</sup>	3 999 000
2.	Sviadnov	4 + KK, novostavba, podlahová plocha 105 m <sup>2</sup> , bez terasy, přístřešek pro 1 auto, pozemek 512 m <sup>2</sup>	3 490 000
3.	Horní Tošanovice	4 + KK, stav velmi dobrý – dřevostavba, podlahová plocha 83 m <sup>2</sup> , zastřešená terasa, garáž pro 1 auto, pozemek 1 000 m <sup>2</sup>	3 990 000
4.	Sviadnov	3 + KK, novostavba, podlahová plocha 84 m <sup>2</sup> , zastřešená terasa, bez přístřešku pro auto, pozemek 36 m <sup>2</sup>	3 599 000
5.	Palkovice	3 + KK, novostavba, podlahová plocha 107 m <sup>2</sup> , zastřešená terasa, bez přístřešku pro auto, pozemek 732 m <sup>2</sup>	4 600 000
6.	Horní Tošanovice	3 + KK, novostavba, podlahová plocha 130 m <sup>2</sup> , bez terasy, přístřešek pro 2 auta, pozemek 957 m <sup>2</sup>	3 800 000

Oceňovaný	Frýdek-Místek	4 + KK, novostavba, podlahová plocha 168,26 m <sup>2</sup> , zastřešená a zasklená terasa, přístřešek pro 2 auta, pozemek 5 934 m <sup>2</sup>	?
-----------	---------------	--	---

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Porovnávání nemovitosti z vytvořené databáze jsou přímo srovnávány s oceňovanou nemovitostí pomocí koeficientů odlišnosti a indexů odlišnosti. Koeficienty odlišnosti vyjadřují jednotlivé položky, v nichž se srovnávací nemovitost liší s oceňovanou, a index odlišnosti je jejich součin. V tabulce 3.21 jsou uvedeny jednotlivé hodnotící znaky, jako jsou lokalita, zastavěná plocha, velikost pozemku, kryté stání na auto a zasklená terasa.

Tab. 3.22 Hodnoty koeficientů K1 – K6

K1 - lokalita	- Frýdek - Místek - Horní Domaslavice - Sviadnov - Horní Tošanovice - Palkovice	1,00 0,90 0,95 0,90 1,00
K2 – podlahová plocha	- 80 – 96 m <sup>2</sup> - 97 – 113 m <sup>2</sup> - 114 – 129 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	0,85 0,90 0,95 1
K3 – technický stav	- novostavba - velmi dobrý	1,00 0,95
K4 – zastřešená terasa	- zastřešená a zasklená terasa - zastřešená terasa - bez terasy	1,00 0,95 0,85
K5 – přístřešek na auto	Přístřešek pro 2 auta Přístřešek pro 1 auto Garáž pro 1 auto Bez přístřešku	1,00 0,95 1,05 0,90
K6 –	- = 5 934 m <sup>2</sup>	1,00



velikost zahrady	- > 2 000 m <sup>2</sup> - > 950 m <sup>2</sup> - > 600 m <sup>2</sup>	0,90 0,85 0,75
Index odlišnosti	$I = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Tab. 3.23 Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti

Č.	Nabídková cena (Kč)	Korek. koef.	Cena po korekci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Cena (Kč)
1	3 999 000	0,85	3 399 150	0,90	0,90	1,00	0,85	0,95	0,85	0,556	6 113 978
2	3 490 000	0,85	2 966 500	0,95	0,90	1,00	0,95	0,95	0,75	0,579	5 125 896
3	3 990 000	0,85	3 391 500	0,90	0,85	0,95	0,95	1,05	0,90	0,652	5 198 181
4	3 599 000	0,85	3 059 150	0,95	0,85	1,00	0,95	0,90	0,75	0,518	6 549 708
5	4 600 000	0,85	3 910 000	1,00	0,90	1,00	0,95	0,90	0,85	0,654	5 977 908
6	3 800 000	0,85	3 230 000	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,689	4 691 358
Celkem průměr											5 609 505
Minimum											4 691 358
Maximum											6 549 708
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti</b>											<b>5 609 505</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Metodou přímého porovnání byla zjištěna cena obvyklá ve výši 5 609 505,- Kč. V rámci ocenění musí být opět zohledněno věcné břemeno ve výši 6 337,- Kč. **Tržní cena vybraného nemovitého majetku indikovaná porovnávací metodou je stanovena na částku 5 603 168,- Kč.**

## 4 Interpretace výsledků a zhodnocení

V této kapitole jsou interpretovány dosažené výsledky administrativního a tržního oceňování pomocí aplikovaných oceňovacích přístupů na vybraném souboru nemovitostí. Následně jsou zhodnoceny. Jsou zde uvedeny výhody a nevýhody jednotlivých použitých metod a faktory, které mohou mít podstatný vliv na konkrétní výsledky oceňování.

Předmětem oceňování je novostavba rodinného domu včetně krytého stání pro auta a pozemek, který je součástí nemovitosti. Nejdříve je provedeno ocenění administrativní indikované porovnávací přístupem a následuje ocenění tržní principem nákladovým, výnosovým a porovnávacím.

### 4.1 Výsledky administrativního ocenění

Rodinný dům byl oceněn podle § 34 - § 35 vyhlášky porovnávací metodou, protože jeho obestavěný prostor je menší než 1 100 m<sup>3</sup>. Při výpočtu jsou zohledněny indexy trhu, polohy, konstrukce a vybavení, jelikož ty do značné míry ovlivňují výši administrativní ceny. Oceňovaná stavba se nachází v blízkosti plánované rychlostní komunikace R48. Tato skutečnost negativně působí na výši ocenění. Zjištěná cena rodinného domu je stanovena ve výši **1 504 046,- Kč**.

Další oceňovanou položkou je přístřešek na dvě osobní auta, jehož hodnota byla vypočítána podle § 16 jako vedlejší stavba ve výši **168 114,- Kč**.

Jelikož stavba rodinného domu není dosud zkolaudována a tudíž pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, jsou výpočty provedeny bez ohledu na evidovaný stav v KN. Zastavěná plocha je počítána podle § 3 - § 4 jako stavební pozemek, který tvoří jednotný funkční celek. Po zohlednění všech výše uvedených indexů je určena hodnota **266 169,- Kč**. Zbylá část pozemku, která je v katastru nemovitostí evidována jako orná půda, je podle platného územního plánu určena k zastavění, proto je pozemek oceněn podle § 9 jako pozemek jiný částkou **1 252 728,- Kč**. Další dvě parcely, zapsány jako zahrady, jsou oceněné ve stejném režimu jako zastavěná plocha a nádvoří. V tomto případě je zjištěná cena ve výši **580 501,- Kč**.

Poslední část administrativního ocenění se věnuje výpočtu hodnoty věcného břemene práva jízdy a chůze, které je vázáno k jedné ze zahrad. Je stanoveno částkou **6 337,- Kč** a snižuje tak celkovou administrativní cenu.

Výsledná cena administrativního ocenění činí **3 765 221,- Kč**. Přehled jednotlivých oceňovaných celků je uveden v tabulce, viz Tab. 4.1.

Tab. 4.1 Administrativní ocenění vybrané nemovitosti

Rodinný dům	1 504 046,- Kč
Vedlejší stavba	168 114,- Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	266 169,- Kč
Zemědělská pozemek	1 252 728,- Kč
Zahrada	580 501,- Kč
Věcné břemeno	- 6 337,- Kč
<b>Administrativní cena celkem</b>	<b>3 765 221,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

## 4.2 Výsledky tržního ocenění

K určení tržní hodnoty, tedy ceny obecné, kterou bychom mohli získat v případě prodeje daného majetku k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního stavu, byly použity tyto metody. Nákladová, výnosová a porovnávací.

### 4.2.1 Nákladová metoda

Jako první byl uplatněn přístup na bázi nákladů, který je převážně založen na technickém pohledu na nemovitost a jeho výsledkem je věcná hodnota. Zjištěná věcná hodnota představuje náklady na pořízení stavby snížené o opotřebení a zohlednění konkrétních vlivů, kterými jsou technické a ekonomické nedostatky. Funkční nedostatky se projevují zejména u komerčních staveb, jedná např. o výrobní technologii, která rychle stárne. Mezi ekonomické nedostatky patří tzv. koeficient prodejnosti, který zohledňuje obecné tržní vlivy. Jelikož oceňovaná stavba je novostavba, tak se jí morální zastarání a ekonomické znehodnocení netýká.

Pro výpočet reprodukční ceny byl použit globální způsob stanovení nákladů s využitím ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou jednotku a účelovou jednotku. Tato orientační cena je uvažována dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018 pro domky izolované.

Z reprodukční ceny je odečteno opotřebení stavby, které bylo počítáno u rodinného domu analytickou metodou. Jak již bylo výše uvedeno, výsledná cena se dle skutečnosti snižuje o funkční a ekonomické nedostatky, což v tomto případě nebylo nutné. Tržní hodnota oceňovaného rodinného domu indikovaná nákladovou metodou je **2 460 181,- Kč**.

Ocenění krytého stání bylo provedeno shodným způsobem jako u rodinného domu, pouze jednotková cena byla stanovena pro objekty pozemní různé a opotřebení bylo vypočítáno lineárním postupem. Nákladovým přístupem je hodnota stanovena na **122 281,- Kč**.

Veškeré pozemky jsou oceněny, jako stavební pozemky, podle obvyklých cen srovnatelných pozemků, které jsou nabízeny k prodeji v lokalitě Frýdek – Místek a okolí. Výpočtem je odhadnuta hodnota částkou **4 124 130,- Kč**.

K pozemku s parcelním číslem 3826/7 v k.ú. Místek vázne věcné břemeno práva jízdy a chůze, je oceněno částkou **6 337,- Kč**. Hodnota ke dni ocenění určená nákladovým způsobem je **6 700 255,- Kč**, viz Tab. 4.2.

Tab. 4.2 Rekapitulace zjištěné hodnoty nákladovým přístupem

Rodinný dům	2 460 181,- Kč
Vedlejší stavba	122 281,- Kč
Pozemky	4 124 130,- Kč
Věcné břemeno	- 6337,- Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>6 700 255,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### 4.2.2 Výnosová metoda

Dalším přístupem, který byl použit k ocenění vybrané nemovitosti, je přístup na bázi kapitalizace příjmů. Hodnota nemovitosti je zjišťována součtem výnosů, které jejímu vlastníkovvi nemovitost přinese po dobu její životnosti. Výsledkem je výnosová hodnota, která se rovná součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto záměru. Nebylo opomenuto provedení přepočtu budoucích výnosů na současnou hodnotu pomocí kapitalizace. Míra kapitalizace byla stanovena podle oceňovací vyhlášky. Pro účely výpočtu výnosové hodnoty pomocí metody věčné renty, bylo vybráno z databáze realitních kanceláří pět rodinných domů ve Frýdku – Místku a okolí, které jsou nabízeny k pronájmu. V první fázi se určí cena za m<sup>2</sup> přepočtem prostřednictvím koeficientů

a na základě tohoto výpočtu je definován roční výnos rodinného domu částkou **217 144,- Kč**. Dále byly stanoveny roční náklady na provoz a správu nemovitosti. Podrobný rozpis uvažovaných nákladů je uveden v tabulce v kapitole 3.4.2, viz Tab. 3.18. Po přepočtu výnosů a nákladů je čistý roční výnos tvořen částkou **191 506,- Kč**. Posledním krokem ke zjištění současné hodnoty nemovité věci bylo zohlednění časové hodnoty peněžních prostředků a rizika investice. Z tohoto důvodu byl čistý roční výnos upraven o stanovenou míru kapitalizace. Celková hodnota nemovitosti určená výnosovým přístupem po odečtu zatížení věcným břemenem činí **4 781 307,- Kč**, viz Tab. 4.3.

Tab. 4.3 Základní přehled stanovení výnosové hodnoty

Roční výnos celkem	217 144,- Kč
Roční náklady celkem	25 638,- Kč
Čistý roční výnos	191 506,- Kč
Míra kapitalizace	4 %
Věcné břemeno	- 6 337,- Kč
<b>Výnosová hodnota celkem</b>	<b>4 781 307,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### 4.2.3 Porovnávací metoda

Poslední použitou metodou k ocenění vybrané nemovitosti byl přístup na základě porovnání a odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Již z názvu je patrné, že je tento princip založen na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi, které mají obdobné parametry a byly prodány za srovnatelných podmínek. K využití tohoto přístupu plyne primární předpoklad a tím je existence dostatečného množství srovnatelných nemovitostí. Výsledkem je porovnávací hodnota, která se rovná ceně podobné nemovitosti.

Z důvodu objektivnosti byl zpracován vzorek šesti srovnatelných objektů z internetových stránek realitních kanceláří. Jednotlivé nemovitosti byly porovnány za použití předem určených koeficientů odlišností se srovnávanou nemovitostí. Zvoleny byly koeficienty odlišnosti zohledňující lokalitu, užitnou plochu, technický stav, zda je terasa krytá nebo i zasklená, je-li u nemovitosti garáž či přístřešek na auto, velikost zahrady. Součin koeficientů udává hodnotu indexu odlišnosti, kterým se přepočítá korekcí upravená prodejní cena. S výsledné hodnoty se opět odečetla hodnota vypočítaného věcného břemene. Aktuální tržní hodnota nemovitostí zjištěná aplikací porovnávací metody je **5 603 168,- Kč**.

#### 4.2.4 Obvyklá cena

Cenu obvyklou lze zjistit aritmetickým průměrem ze tří použitých metod tržního ocenění. Přehled cen vypočítaných v rámci tržního ocenění je uveden v tabulce, viz Tab. 4.4, výpočtem je určená tržní hodnota **5 694 910,- Kč**, viz Tab. 4.4.

Tab. 4.4 Stanovení ceny obvyklé

Nákladový princip	6 700 255,- Kč
Výnosový princip	4 781 307,- Kč
Porovnávací princip	5 603 168,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 694 910,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

#### 4.3 Komparace použitých oceňovacích metod

Primárním cílem diplomové práce byla aplikace jednotlivých oceňovacích přístupů a metod na vybraný soubor nemovitostí a definovat rozdíly mezi zjištěnou administrativní cenou a tržní hodnotou. V tabulce (viz Tab. 4.5) jsou shrnuty výsledné ceny oceňovaného souboru, které byly dosaženy. Pro lepší přehled jsou výsledné ceny rozděleny na ocenění rodinného domu včetně přístřešku a na ocenění pozemků.

Tab. 4.5 Rekapitulace výsledných cen

Metoda ocenění	Cena RD vč. příslušenství	Cena pozemků	Cena celkem
Administrativní – porovnávací	1 672 160,- Kč	2 099 398,- Kč	<b>3 765 221,- Kč</b>
Tržní – nákladový	2 582 462,- Kč	4 117 793,- Kč	<b>6 700 255,- Kč</b>
Tržní – výnosový	-	-	<b>4 781 307,- Kč</b>
Tržní – porovnávací	-	-	<b>5 603 168,- Kč</b>
Náklady podle položkového rozpočtu	3 266 584,- Kč	-	
Směrná hodnota	2 001 159,- Kč	4 865 070,- Kč	<b>6 866 229,- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Z hodnot ocenění rodinného domu včetně příslušenství vyplývá, že nejnižší výsledné ceny dosahuje nemovitost na základě administrativního ocenění a to částky 1 672 160,- Kč. Oproti tomu nejvyšší hodnotu RD vykazuje ocenění tržním přístupem metodou nákladovou. V tomto případě hodnota činí 2 582 462,- Kč. Tržní ocenění je vzhledem k ocenění podle cenového předpisu zhruba o 46 % vyšší. Tento výkyv je způsoben tím, že oceňovací předpis nereaguje pružně na změny materiálů a technologií. Materiály, které jsou uváděny v oceňovací vyhlášce jako standardní vybavení, jsou z hlediska stavebního trhu považovány již za podstandardní. Jak již bylo uvedeno, jedná se o novostavbu a proto je známa výše nákladů z položkového rozpočtu stavby. Náklady se pohybují v částce 3 266 584,- Kč. Rozdíl mezi hodnotou tržního ocenění a položkovými náklady na stavbu činí cca 26 %, což je zanedbatelná odchylka v rámci ocenění. Z těchto důvodů se jeví jako nejvhodnější způsob ocenění tržní nákladovou metodou.

U ocenění pozemků je na první pohled rozptýl jednotlivých výsledných cen větší. Stejně jako u rodinného domu je cena realizována administrativním přístupem nejnižší. Cena pozemků v tomto případě činí 2 099 398,- Kč. Naproti tomu ocenění pozemků pomocí metodiky finančního úřadu dosahuje nejvyšší hodnoty a to 4 865 070,- Kč. Další srovnávací hodnotou je ocenění tržní pomocí nákladové metodiky, které je vypočítáno na základě průměrné jednotkové ceny ve výši 4 117 793,- Kč. Jelikož ocenění pomocí směrné hodnoty nezohledňuje fakt, že pozemek bude zatížen plánovanou výstavbou rychlostní komunikace, není výsledná hodnota objektivní. Proto je pro zhodnocení využitelnosti metod posuzována odchylka mezi administrativním a tržním oceněním. Ta činí cca 50 % a je způsobena tím, že pozemek, na kterém se dům nachází je evidován v KN jako orná půda, proto se neoceňuje jako pozemek tvořící se stavbou funkční celek, nýbrž jako pozemek jiný. To znamená, že je oceňován jako stavební pozemek, jehož hodnota se upravuje přesně daných koeficientem, který základní cenu pozemku výrazně sníží. Tržní ocenění reflektuje na situaci na trhu, která je dána nabídkou a poptávkou.

V případě porovnání celkových cen opět jako nejnižší vychází ocenění podle zákona a nejvyšší podle směrnice finančního úřadu. Výpočty směrné hodnoty nemovitostí jsou Přílohy č. 3 – 5. Pokud se ale srovná ocenění tržní, které je zpracováno třemi metodami, jeví se na první pohled jako nejvhodnější metodika porovnávací. K ověření může sloužit i výpočet ceny obvyklé, viz Tab. 4.4. Cena obvyklá, která byla vypočítána jako průměr tržních cen, je o cca 34 % vyšší než cena určená administrativním oceněním.

#### 4.4 Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí se odvádí z úplatných převodů nemovitostí, tedy z prodeje nemovitostí nebo jejich směn. Bezúplatných převodů, jako je dědictví nebo darování, se netýká. Plátcem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí představuje 4 % procenta z nabývací hodnoty. Vycházet lze v podstatě z ceny sjednané, neboli z kupní ceny nebo ze srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňová hodnota odpovídá 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Směrná hodnota je údaj, který na základě typu, polohy a charakteru nemovitostí určuje finanční úřad. Zjištěná cena je cena určená podle zákona o oceňování. Pro potřeby daně se vždy vybírá vyšší z těchto hodnot, a to z toho důvodu, aby se zamezilo daňovým únikům a podvodům. Pro porovnání je v tabulce (viz Tab. 4.6) proveden výpočet daně z nabytí nemovitosti z ceny zjištěné, z ceny obvyklé a ze směrné hodnoty.

Tab. 4.6 Výpočet daně z nabytí nemovitosti

	<b>Nabývací hodnota</b>	<b>Uznatelný výdaj</b>	<b>Základ daně</b>	<b>Srovnávací daňová hodnota</b>	<b>Daň z nabytí nemovitých věcí</b>
Cena zjištěná	3 765 221	5 500	3 759 721	2 819 791	<b>112 792</b>
Cena obvyklá	5 694 910				<b>227 800</b>
Směrná hodnota	6 866 229		6 866 229	5 149 672	<b>205 987</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2018.

Z výpočtu (viz Tab. 4.6) je evidentní, že výsledné daně se v jednotlivých případech liší, významný rozdíl je mezi daní z ceny zjištěné a ceny obvyklé. Základ daně ceny obvyklé je roven kupní ceně a výsledná daň je stanovena na 227 800,- Kč, což je o 115 008,- Kč více, než v případě daně určené z ceny zjištěné znaleckým posudkem. Daň vypočítána dle metodiky MF je o 21 813,- Kč nižší.

Dle uvedených výsledků je doporučení jednoznačné. Pro poplatníka je daleko výhodnější nechat si vypracovat znalecký posudek a na jeho základě si nechat vyměřit daň z nabytí nemovitých věcí.



## 5 Závěr

Diplomová práce byla zaměřena na detailní rozbor problematiky oceňování nemovitého majetku. Hlavním **cílem** bylo aplikování nejrůznějších oceňovacích postupů na konkrétních nemovitostech ve snaze porovnat jednotlivé metody, které lze při oceňování využít, a poté zhodnotit výsledky ocenění. Vedlejším cílem bylo doporučení poplatníkům daně z nabytí nemovitých věcí, jakým způsobem zvolit nejvhodnější metodu výpočtu, která zajistí nejnižší základ daně.

V teoretické části byly specifikovány vazby mezi oceňováním nemovitého majetku a veřejným sektorem, a podrobně definovány základní oceňovací přístupy a metody. Pro srovnání byly v práci také uvedeny oceňovací metody, které jsou hojně využívány také v zahraničí.

Praktická část byla věnována konkrétním výpočtům ocenění nemovitostí pomocí obou základních přístupů. Administrativní ocenění majetku bylo vypočteno porovnávací metodou, ze které vyvstala celková částka 3 765 221,- Kč. Výsledná hodnota byla snížena o hodnotu věcného břemene, která byla oceněna ve výši 6 337,- Kč. Stanovená výše ocenění věcného břemene byla použita i při ostatních metodách výpočtu. Tržní ocenění nemovitých věcí bylo provedeno nejprve metodou nákladovou s výslednou částkou 6 700 255,- Kč, dále byl aplikován výnosový způsob ocenění, jehož celková cena činila 4 781 307,- Kč. Na závěr byl použit porovnávací způsob ocenění, ze kterého vzešla hodnota 5 603 168,- Kč. Veškeré výsledné hodnoty bylo možno porovnat s náklady uvedenými v položkovém rozpočtu.

Z komparace použitých základních přístupů bylo patrné, že průměrný výsledek tržního ocenění byl o cca 34 % vyšší než ocenění podle cenového předpisu. Tímto tvrzením, byla **hypotéza** „*Hodnota tržního ocenění vybrané nemovitosti bude vyšší než cena administrativní*“, potvrzena.

Další část práce se věnovala metodám výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí a výběru nejvýhodnějšího způsobu pro plátce daně, ze kterého vyvstane nejnižší hodnota daně z nabytí nemovitosti.

Výpočet daně byl proveden ze tří hodnot základů daně, a to z ceny zjištěné, obvyklé a z ceny stanovené směrnou hodnotou, jejichž hodnoty se značně lišily, což potvrzuje **vedlejší hypotézu** „*Základ daně vypočtený z ceny zjištěné se bude výrazně lišit od směrné hodnoty*“.

*a od výpočtu z ceny obvyklé“*. Po srovnání výsledných částek daně bylo doporučeno, aby pro výpočet základu daně byla použita cena zjištěná administrativním přístupem.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Odborná kniha

- 1) BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- 2) HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: Donau Media s.r.o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.
- 3) SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.
- 4) ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*, Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- 5) KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*, 2. vyd., Brno: VUT Brno, 2014. ISBN 978-80-214-5043-1.
- 6) DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1818-3.
- 7) BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, Cerm, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- 8) ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*, 1. vyd., Praha: EKOPRESS, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

### Elektronické dokumenty a ostatní

- 9) Vyhláška č. 345 ze dne 10. 12. 2015 k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2015, částka 146.
- 10) Zákon č. 151 ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54.
- 11) Zákon č. 256 ze dne 8. 8. 2013 o katastr nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99.
- 12) Zákon č. 338 ze dne 4. 5. 1992 o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 71.
- 13) OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A [online.] 2005 [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

- 14) SREALITY [online.] 2017 [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
- 15) MMREALITY [online.] 2017 [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/>
- 16) FINANČNÍ SPRÁVA [online.] 2017 [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/?rok=2015>
- 17) NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍSPRÁVA [online.] 2017 [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## SEZNAM ZKRATEK

Sb.	sbírka
č.	číslo
č.p.	číslo popisné
obr.	obrázek
tab.	tabulka
RD	rodinný dům
VH	výnosová hodnota
THU	technicko-hospodářský ukazatel
KN	katastr nemovitostí
k. ú.	Katastrální území
MF	Ministerstvo financí
ČSN	Česká státní norma
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví

## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22. dubna 2018



.....  
Bc. Martina Čermáková

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Katastrální mapa

Příloha č. 3: Příloha č. 2C - k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty u rodinného domu

Příloha č. 4: Příloha č. 2 - k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty u pozemku parc. č. 3777/29

Příloha č. 5: Příloha č. 2 - k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty u pozemku parc. č. 3824/4 a 3826/7

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2016 11:51:05

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Území: 634824 Místek

List vlastnictví: 632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Čermák Jaroslav, Bahno-Přikopy 1299, Místek, 73801  
Frýdek-Místek

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3777/29

5247 orná půda

zemědělský půdní  
fond

3822

10104 orná půda

zemědělský půdní  
fond

3823

12343 orná půda

zemědělský půdní  
fond

3824/1

523 zahrada

zemědělský půdní  
fond

3824/2

1510 trvalý travní porost

zemědělský půdní  
fond

3824/4

269 zahrada

zemědělský půdní  
fond

3825/1

326 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Místek, č.p. 1299, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3825/1

3825/3

57 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3825/3

3826/1

1137 zahrada

zemědělský půdní  
fond

3826/6

274 zahrada

zemědělský půdní  
fond

3826/7

418 zahrada

zemědělský půdní  
fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno bytu

Čermáková Marie, 28. října 2155,  
Místek, 73801 Frýdek-Místek,  
RČ/IČO: 265812/460

Parcela: 3825/1

Z-2688/2004-802

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 3191/1994.

POLVZ:1202/1994

Z-6101202/1994-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2016 11:51:05

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634824 Místek

List vlastnictví: 632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 3826/2

Parcela: 3826/6

Z-1487/2016-802

Parcela: 3826/7

Z-1487/2016-802

Parcela: 3826/1

Z-5456/2008-802

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1423/1958.

POLVZ:266/1969

Z-6100266/1969-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 3825/3

Z-11567/2005-802

Parcela: 3824/2

Z-11567/2005-802

Parcela: 3825/1

Z-11567/2005-802

### o Změna číslování parcel

Parcela: 3777/29

Z-11567/2005-802

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

### o Smlouva (dohoda) V1 3191/1994 darovací ze dne 21.10.1994.

POLVZ:1202/1994

Z-6101202/1994-802

Pro: Čermák Jaroslav, Bahno-Přikopy 1299, Místek, 73801 Frýdek-Místek

BČ/IČO: 601025/0092

### o Smlouva kupní ze dne 27.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2002.

V-19/2002-802

Pro: Čermák Jaroslav, Bahno-Přikopy 1299, Místek, 73801 Frýdek-Místek

BČ/IČO: 601025/0092

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3777/29	64310	5247
3822	64300	10104
3823	64300	11916
	64310	427
3824/1	64310	523
3824/2	64310	1510
3824/4	64310	269
3826/1	64310	1137

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2016 11:51:05

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634824 Místek

List vlastnictví: 632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

3826/6	64310	274
3826/7	64310	418

Pokud je výměra hraničních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.04.2016 11:51:06

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek  
Paličková Andrea Bc.

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ..... 1948/2016 .....

Paličková



Správní poplatek uhrazen  
ve výši ..... 100,- ..... Kč



Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek	Obec Frýdek-Místek	Úbec Frýdek-Místek
Kat. území Místek	Mapový list č. FRÝDLANT nad Odřavici 7-0/44	Meritko 1:1000

## KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 1.4.2016, 11:53:40	Vyhotovil Palčíková Andrea Bc.	Dne 01.04.2016 11:53:40
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------

## KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stack  
1.4.2016, 11:53:40

Vytvořil:  
Palíčková Andrea Bc.

Date 21.04.2016 11:53:40

**Příloha č. 2C – k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí  
k určení směrné hodnoty u rodinného domu,  
rekreační chalupy a rekreačního domku**

Identifikační údaj / znak	Číslo řádku	Název	Poplatník	Finanční úřad
<b>Obec</b>	01	Frýdek-Místek (okres Frýdek-Místek)		
<b>Katastrální území</b>	02	Místek		
<b>Identifikace stavby</b>	03	číslo popisné / číslo evidenční	bez	
	04	stavba na pozemku p. č.	3777/29	
<b>Nabývaný podíl na stavbě (zlomkem)</b>	05	čítatel	1	
	06	jmenovatel	1	
<b>VŽDY VYPLŇTE PŘÍLOHU Č. 2, KTERÁ OBSAHUJE ÚDAJE O POZEMKU, BEZ OHLEDU NA TO, ZDA JE STAVBA NABÝVÁNA S POZEMKEM NEBO BEZ NĚJ.</b>				
<b>Druh stavby</b> – zvolte jeden údaj	07	samostatný rodinný dům	<input checked="" type="checkbox"/>	
	08	dvojdomek, dům řadový	<input type="checkbox"/>	
	09	rekreační chalupa, rekreační domek	<input type="checkbox"/>	
<b>Stáří stavby</b>	10	v letech	1	
<b>Podlaží a výměra</b>	11	zastavěná plocha 1. podzemního podlaží v m <sup>2</sup> (suterén)		
	12	zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží v m <sup>2</sup> (přízemí)	168,26	
	13	zastavěná plocha 2. nadzemního podlaží v m <sup>2</sup> (1. patro)		
	14	zastavěná plocha podkroví v m <sup>2</sup>		
<b>Typ zastřešení</b> – zvolte jeden údaj	15	plochá střecha	<input checked="" type="checkbox"/>	
	16	šikmá střecha – krov bez možnosti účelového využití	<input type="checkbox"/>	
	17	šikmá střecha – krov s možností účelového využití	<input type="checkbox"/>	
<b>Obvodové stěny (materiál)</b> – zvolte jeden údaj	18	zdivo kamenné	<input type="checkbox"/>	
	19	zdivo smíšené (např. kámen, cihla)	<input type="checkbox"/>	
	20	zdivo cihelné	<input type="checkbox"/>	
	21	zdivo z tvárnic	<input checked="" type="checkbox"/>	
	22	železobetonové	<input type="checkbox"/>	
	23	sруб, na bázi dřevní hmoty (sendvičové)	<input type="checkbox"/>	
<b>Tloušťka obvodových stěn</b>	24	do 20 cm včetně	<input type="checkbox"/>	
	25	nad 20 cm do 45 cm včetně	<input checked="" type="checkbox"/>	
	26	nad 45 cm	<input type="checkbox"/>	
	27	zateplené stěny	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Vytápění</b> – zvolte jeden údaj	28	bez vytápění	<input type="checkbox"/>	
	29	lokální na tuhá paliva (např. kamna na uhlí)	<input type="checkbox"/>	
	30	lokální elektrické (např. elektrický přímotop), lokální plynové (např. WAW)	<input type="checkbox"/>	
	31	ústřední, etážové, dálkové	<input type="checkbox"/>	
	32	ostatní (podlahové, velkoplošné stěnové, teplovzdušné)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	33	tepelná čerpadla, solární kolektory, infračervené vytápění	<input type="checkbox"/>	
<b>Napojení stavby na rozvody a odpady</b>	34	bez napojení	<input type="checkbox"/>	
	35	elektroinstalace	<input checked="" type="checkbox"/>	
	36	vody (rovněž ze studny)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	37	kanalizace (rovněž do septiku, žumpy)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	38	plynu (rovněž na nádrž)	<input checked="" type="checkbox"/>	



<b>Příslušenství (WC, koupelna)</b>	39	bez příslušenství	<input type="radio"/>	
	40	samostatné WC (místnost)	<input checked="" type="radio"/>	
	41	koupelna (místnost)	<input checked="" type="radio"/>	
	42	příslušenství mimo stavbu	<input type="radio"/>	
<b>Zařizovací předměty</b>	43	žádné	<input type="radio"/>	
	44	suchý záchod, chemické WC	<input type="radio"/>	
	45	splachovací WC (příp. bidet)	<input checked="" type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	46	umyvadlo	<input checked="" type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	47	sprchový kout	<input checked="" type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	48	vana	<input type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	49	vířivá vana	<input type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	50	masážní sprchový panel	<input type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	51	sauna	<input type="checkbox"/> 1x <input type="checkbox"/> 2 a více	
	52	jiné zařizovací předměty (uvedte jaké)		
<b>Další vybavení</b>	53	bez kuchyňské linky	<input type="radio"/>	
	54	kuchyňská linka bez zabudovaných spotřebičů	<input type="radio"/>	
	55	kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči	<input checked="" type="radio"/>	
<b>Stav stavby</b> – zvolte jeden údaj	56	ve špatném stavu – nutná rekonstrukce	<input type="radio"/>	
	57	ve stavu odpovídajícímu stáří	<input type="radio"/>	
	58	ve výborném stavu (popř. po rekonstrukci)	<input checked="" type="radio"/>	
<b>Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón</b> – zvolte jeden údaj	59	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	<input checked="" type="radio"/>	
	60	zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100leté vody)	<input type="radio"/>	
	61	zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20leté vody)	<input type="radio"/>	
	62	zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5leté vody)	<input type="radio"/>	

**Příloha č. 2 – k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení  
směrné hodnoty u pozemku**

Identifikační údaj / znak	Číslo řádku	Název	Poplatník	Finanční úřad
<b>Přílohu začněte vyplňovat postupně od řádku č. 01, pokud není uvedeno jinak. Pokyny Vás navedou na požadovaný řádek, který je nutné vyplnit.</b>				
<b>Obec</b>	01	Frýdek-Místek (okres Frýdek-Místek)		
<b>Katastrální území</b>	02	Místek		
<b>Identifikace pozemku</b>	03	parcelní číslo	3777/29	
	04	výměra pozemku v m <sup>2</sup> celkem	4 932	
<b>Nabývaný podíl na pozemku (zlomkem)</b>	05	čítatel	1	
	06	jmenovatel	1	
<b>Jedná se o pozemek, který</b>	07	je zastavěn stavbou rodinného domu příp.stavbou, která je rozdělena na jednotky	<input type="checkbox"/>	
	08	je zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci	<input type="checkbox"/>	
	09	je zastavěn stavbou garáže	<input type="checkbox"/>	
	10	je zastavěn pouze doplňkovou stavbou	<input type="checkbox"/>	
	11	tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu, stavbou pro rodinnou rekreaci, stavbou garáže	<input type="checkbox"/>	
	12	tvoří funkční celek s jednotkou	<input type="checkbox"/>	
	13	nelze zařadit mezi výše uvedené (není zastavěn a netvoří funkční celek se stavbou ani s jednotkou)	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pokud jste zaškrtnli alespoň jeden z řádků č. 07 až 12, přejděte na řádky č. 15 až 17.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 13, přejděte na řádek č. 14.</b>				
<b>Trvalý porost na pozemku</b>	14	netýká se – trvalého travního porostu – náletových dřevin a živého plotu	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne	
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 14 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 18 až 24.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 14 „ano“, dále již nevyplňujte. V případě, že je na pozemku trvalý porost s výjimkou náletové dřeviny nebo živého plotu,, směrnou hodnotu nelzenalecký posudek.</b>				
<b>Číslo popisné / číslo evidenční / číslo jednotky</b>	15	stavby, kterou je pozemek zastavěn		
	16	stavby, se kterou pozemek tvoří funkční celek		
	17	jednotky, se kterou pozemek tvoří funkční celek		
<b>Po vyplnění řádků č. 15 až 17 přejděte rovnou na řádek č. 36.</b>				
<b>Jedná se o pozemek, který</b>	18	je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří	<input type="checkbox"/>	
	19	je v zastavěném území obce	<input type="checkbox"/>	
	20	je určen k umístění stavby územním rozhodnutím	<input type="checkbox"/>	
	21	je určen k umístění stavby regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	22	je určen k umístění stavby veřejnoprávní smlouvou nahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	23	je určen k umístění stavby územním souhlasem	<input type="checkbox"/>	
	24	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pokud jste zaškrtnli jeden z řádků č. 18 až 23, přejděte rovnou na řádek č. 36.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 24, přejděte na řádky č. 25 až 27.</b>				
<b>Jedná se o pozemek, který</b>	25	je určen k zastavění regulačním plánem nenahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	26	je určen k zastavění územním plánem	<input checked="" type="checkbox"/>	
	27	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input type="checkbox"/>	
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 25 nebo č. 26, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 27, přejděte na řádek č. 28.</b>				
<b>Zemědělský pozemek</b>	28		<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 28 „ano“, dále již nevyplňujte.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 28 „ne“, přejděte na řádek č. 29.</b>				



Lesní pozemek	29		<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 29 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.			
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 29 „ano“, přejděte na řádky č. 30 až 35. V případě, že se pozemek dělí na větší počet částí se stejným kódem souboru lesního typu (dále jen „SLT“) než tři uvedené části, výměry zbývajících částí vč. příslušného SLT uveďte do poznámek na konci této přílohy.			
Výměry a SLT	30	výměra 1. části pozemku dle SLT	
	31	příslušné SLT	
	32	výměra 2. části pozemku dle SLT	
	33	příslušné SLT	
	34	výměra 3. části pozemku dle SLT	
	35	příslušné SLT	
Pokud jste vyplnili alespoň dva z řádků č. 30 až 35, dále již nevyplňujte.			
Cenová mapa stavebních pozemků obce (dále jen „CMSP“)	36	v obci je platná CMSP	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 36 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.			
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 36 „ano“, přejděte na řádky č. 37 až 40.			
Pozemek	37	je v CMSP ve skupině parcel s nevyznačenou cenou	<input type="checkbox"/>
	38	jehož část je v CMSP ve skupině parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami	<input type="checkbox"/>
	39	dle § 5 odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 419/2013 Sb.	<input type="checkbox"/>
	40	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input type="checkbox"/>
Pokud jste zaškrtnuli jeden z řádků č. 37 až 39, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.			
Pokud jste zaškrtnuli řádek č. 40, přejděte na řádek č. 41.			
Cena pozemku dle CMSP	41	v Kč/m <sup>2</sup>	
Pokud jste vyplnili řádek č. 41, dále již nevyplňujte.			
Druh a účel užití hlavní stavby (pozemek tvoří funkční celek s tímto druhem stavby nebo pozemek je určen k zastavění tímto druhem stavby) – zvolte jeden údaj	42	rodinný dům a jednotka v rodinném domě	<input checked="" type="checkbox"/>
	43	bytový dům a jednotka v bytovém domě	<input type="checkbox"/>
	44	garáž	<input type="checkbox"/>
	45	stavba pro rodinnou rekreaci	<input type="checkbox"/>
	46	jednotka ve stavbě jiné než v rodinném a bytovém domě	<input type="checkbox"/>
	47	pozemek je určen k zastavění stavbou ostatních výše neuvedených účelů	<input type="checkbox"/>
	48	pozemek není určen k zastavění a netvoří funkční celek se stavbou ani s jednotkou	<input type="checkbox"/>
	Převažující zástavba v okolí pozemku – zvolte jeden údaj	49	rodinné domy
50		bytové domy	<input type="checkbox"/>
51		obchodní centra	<input type="checkbox"/>
52		chaty – chatové osady, rekreační oblasti	<input type="checkbox"/>
53		výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	<input type="checkbox"/>
54		výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	<input type="checkbox"/>
55		stavby pro zemědělství	<input type="checkbox"/>
Poloha pozemku v obci – zvolte jeden údaj	56	střed obce – centrum obce	<input type="checkbox"/>
	57	navazující na střed (centrum) obce	<input type="checkbox"/>
	58	okrajové části obce	<input checked="" type="checkbox"/>
	59	části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	<input type="checkbox"/>
	60	samoty	<input type="checkbox"/>
	61	ostatní neuvedené	<input type="checkbox"/>
Napojení pozemku vzhledem k možnostem sítí v obci – zvolte jeden údaj	62	pozemek lze napojit na všechny sítě, které obec má	<input checked="" type="checkbox"/>
	63	pozemek lze napojit pouze na některé sítě, které obec má	<input type="checkbox"/>
	64	pozemek nelze napojit na žádné sítě, které obec má	<input type="checkbox"/>

<b>Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> – zvolte jeden údaj	65	dostupná občanská vybavenost obce	<input type="radio"/>	
	66	částečně dostupná občanská vybavenost obce	<input type="radio"/>	
	67	není dostupná žádná občanská vybavenost obce	<input checked="" type="radio"/>	
<b>Dopravní dostupnost</b>	68	přijezd automobilem k pozemku nebo k pozemku ve funkčním celku	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Parkovací možnosti</b> – zvolte jeden údaj	69	možnost parkování na pozemku nebo na pozemku ve funkčním celku	<input checked="" type="radio"/>	
	70	parkování na veřejné komunikaci	<input type="radio"/>	
<b>Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón</b> – zvolte jeden údaj	71	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	<input checked="" type="radio"/>	
	72	zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	<input type="radio"/>	
	73	zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	<input type="radio"/>	
	74	zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	<input type="radio"/>	

**Poznámky:**



Identifikační údaj / znak	Číslo řádku	Název	Poplatník	Finanční úřad
<b>Přílohu začnete vyplňovat postupně od řádku č. 01, pokud není uvedeno jinak. Pokyny Vás navedou na požadovaný řádek, který je nutné vyplnit.</b>				
<b>Obec</b>	01	Frýdek-Místek (okres Frýdek-Místek)		
<b>Katastrální území</b>	02	Místek		
<b>Identifikace pozemku</b>	03	parcelní číslo	3824/4	
	04	výměra pozemku v m <sup>2</sup> celkem	687	
<b>Nabývaný podíl na pozemku (zlomkem)</b>	05	čítatel		
	06	jmenovatel	---	
<b>Jedná se o pozemek, který</b>	07	je zastavěn stavbou rodinného domu příp.stavbou, která je rozdělena na jednotky	<input type="checkbox"/>	
	08	je zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci	<input type="checkbox"/>	
	09	je zastavěn stavbou garáže	<input type="checkbox"/>	
	10	je zastavěn pouze doplňkovou stavbou	<input type="checkbox"/>	
	11	tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu, stavbou pro rodinnou rekreaci, stavbou garáže	<input checked="" type="checkbox"/>	
	12	tvoří funkční celek s jednotkou	<input type="checkbox"/>	
	13	nelze zařadit mezi výše uvedené (není zastavěn a netvoří funkční celek se stavbou ani s jednotkou)	<input type="checkbox"/>	
<b>Pokud jste zaškrtnli alespoň jeden z řádků č. 07 až 12, přejděte na řádky č. 15 až 17.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 13, přejděte na řádek č. 14.</b>				
<b>Trvalý porost na pozemku</b>	14	netýká se – trvalého travního porostu – náletových dřevin a živého plotu	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 14 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 18 až 24.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 14 „ano“, dále již nevyplňujte. V případě, že je na pozemku trvalý porost s výjimkou náletové dřeviny nebo živého plotu, směrnou hodnotu nelzenalecký posudek.</b>				
<b>Číslo popisné / číslo evidenční / číslo jednotky</b>	15	stavby, kterou je pozemek zastavěn	bez	
	16	stavby, se kterou pozemek tvoří funkční celek		
	17	jednotky, se kterou pozemek tvoří funkční celek		
<b>Po vyplnění řádků č. 15 až 17 přejděte rovnou na řádek č. 36.</b>				
<b>Jedná se o pozemek, který</b>	18	je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří	<input type="checkbox"/>	
	19	je v zastavěném území obce	<input type="checkbox"/>	
	20	je určen k umístění stavby územním rozhodnutím	<input type="checkbox"/>	
	21	je určen k umístění stavby regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	22	je určen k umístění stavby veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	23	je určen k umístění stavby územním souhlasem	<input type="checkbox"/>	
	24	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input type="checkbox"/>	
<b>Pokud jste zaškrtnli jeden z řádků č. 18 až 23, přejděte rovnou na řádek č. 36.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 24, přejděte na řádky č. 25 až 27.</b>				
<b>Jedná se o pozemek, který</b>	25	je určen k zastavění regulačním plánem nenahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	26	je určen k zastavění územním plánem	<input type="checkbox"/>	
	27	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input type="checkbox"/>	
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 25 nebo č. 26, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli řádek č. 27, přejděte na řádek č. 28.</b>				
<b>Zemědělský pozemek</b>	28		<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 28 „ano“, dále již nevyplňujte.</b>				
<b>Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 28 „ne“, přejděte na řádek č. 29.</b>				



Lesní pozemek	29		<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 29 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.			
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 29 „ano“, přejděte na řádky č. 30 až 35. V případě, že se pozemek dělí na větší počet částí se stejným kódem souboru lesního typu (dále jen „SLT“) než tři uvedené části, výměry zbývajících částí vč. příslušného SLT uveďte do poznámek na konci této přílohy.			
Výměry a SLT	30	výměra 1. části pozemku dle SLT	
	31	příslušné SLT	
	32	výměra 2. části pozemku dle SLT	
	33	příslušné SLT	
	34	výměra 3. části pozemku dle SLT	
	35	příslušné SLT	
Pokud jste vyplnili alespoň dva z řádků č. 30 až 35, dále již nevyplňujte.			
Cenová mapa stavebních pozemků obce (dále jen „CMSP“)	36	v obci je platná CMSP	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 36 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.			
Pokud jste zaškrtnuli v řádce č. 36 „ano“, přejděte na řádky č. 37 až 40.			
Pozemek	37	je v CMSP ve skupině parcel s nevyznačenou cenou	<input type="checkbox"/>
	38	jehož část je v CMSP ve skupině parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami	<input type="checkbox"/>
	39	dle § 5 odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 419/2013 Sb.	<input type="checkbox"/>
	40	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input type="checkbox"/>
Pokud jste zaškrtnuli jeden z řádků č. 37 až 39, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.			
Pokud jste zaškrtnuli řádek č. 40, přejděte na řádek č. 41.			
Cena pozemku dle CMSP	41	v Kč/m <sup>2</sup>	
Pokud jste vyplnili řádek č. 41, dále již nevyplňujte.			
Druh a účel užití hlavní stavby (pozemek tvoří funkční celek s tímto druhem stavby nebo pozemek je určen k zastavění tímto druhem stavby) – zvolte jeden údaj	42	rodinný dům a jednotka v rodinném domě	<input checked="" type="checkbox"/>
	43	bytový dům a jednotka v bytovém domě	<input type="checkbox"/>
	44	garáž	<input type="checkbox"/>
	45	stavba pro rodinnou rekreaci	<input type="checkbox"/>
	46	jednotka ve stavbě jiné než v rodinném a bytovém domě	<input type="checkbox"/>
	47	pozemek je určen k zastavění stavbou ostatních výše neuvedených účelů	<input type="checkbox"/>
	48	pozemek není určen k zastavění a netvoří funkční celek se stavbou ani s jednotkou	<input type="checkbox"/>
Převažující zástavba v okolí pozemku – zvolte jeden údaj	49	rodinné domy	<input checked="" type="checkbox"/>
	50	bytové domy	<input type="checkbox"/>
	51	obchodní centra	<input type="checkbox"/>
	52	chaty – chatové osady, rekreační oblasti	<input type="checkbox"/>
	53	výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	<input type="checkbox"/>
	54	výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	<input type="checkbox"/>
	55	stavby pro zemědělství	<input type="checkbox"/>
Poloha pozemku v obci – zvolte jeden údaj	56	střed obce – centrum obce	<input type="checkbox"/>
	57	navazující na střed (centrum) obce	<input type="checkbox"/>
	58	okrajové části obce	<input checked="" type="checkbox"/>
	59	části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	<input type="checkbox"/>
	60	samoty	<input type="checkbox"/>
	61	ostatní neuvedené	<input type="checkbox"/>
Napojení pozemku vzhledem k možnostem sítí v obci – zvolte jeden údaj	62	pozemek lze napojit na všechny sítě, které obec má	<input checked="" type="checkbox"/>
	63	pozemek lze napojit pouze na některé sítě, které obec má	<input type="checkbox"/>
	64	pozemek nelze napojit na žádné sítě, které obec má	<input type="checkbox"/>

<b>Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> – zvolte jeden údaj	65	dostupná občanská vybavenost obce	<input type="radio"/>	
	66	částečně dostupná občanská vybavenost obce	<input type="radio"/>	
	67	není dostupná žádná občanská vybavenost obce	<input checked="" type="radio"/>	
<b>Dopravní dostupnost</b>	68	příjezd automobilem k pozemku nebo k pozemku ve funkčním celku	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Parkovací možnosti</b> – zvolte jeden údaj	69	možnost parkování na pozemku nebo na pozemku ve funkčním celku	<input checked="" type="radio"/>	
	70	parkování na veřejné komunikaci	<input type="radio"/>	
<b>Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón</b> – zvolte jeden údaj	71	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	<input checked="" type="radio"/>	
	72	zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	<input type="radio"/>	
	73	zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	<input type="radio"/>	
	74	zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	<input type="radio"/>	

**Poznámky:**

Další parcelní čísla: 3826/7